

Randers Kommune
Odinsgade 7
8900 Randers C
Udvikling, Miljø og Teknik
Att. Direktør Jens Lyngborg Heslop

Juridisk sagsbehandler:
Else Sauer
es@pmjlaw.dk
Tlf. 91 356 744

J.nr. 250-10013

Dato: 29. maj 2020

Vedr.: Ny Havnevej – offentlig høring

Jeg retter henvendelse på vegne ejeren af ejendommen Ørneborgvej 24, 8960 Randers SØ, (Jesper Møller) hvor bilforhandleren Houlberg & Wittrup A/S er beliggende.

Ejeren af ejendommen såvel den på ejendommen beliggende virksomhed vil som bekendt begge blive voldsomt berørt af det forslag til forløb (linjeføring) af Ny Havnevej, og hvordan denne kobles til det eksisterende vejnet, som er sendt i offentlig høring ved Randers Byråds beslutning herom d. 27. april 2020.

Forslaget, som nu er sendt i høring, indebærer ifølge det oplyste, at Ørneborgvej nedlægges på strækningen mellem Grenåvej og Brødstedlundvej ligesom, Brødstedlundvej lukkes ved Ørneborgvej. Herudover anføres det, at virksomhederne beliggende i området mellem Ørneborgvej, Grenåvej og Kristrup Engvej fremadrettet vil få vejadgang fra Kristrup Engvej via en ny vej, der etableres mellem Kristrup Engvej og Brødstedlundvej.

Det er umiddelbart Jesper Møllers forventning, at den nye havnevej vil blive koblet til det eksisterende vejnet ved krydset Ørneborgvej, Grenåvej og Clausholmsvej, som det også anføres i det materiale, der er tilgængeligt på kommunens hjemmeside. Linjeføringen forventes tilsvarende at blive realiseret i den udlægning, der er nævnt som Alternativ II i det tilgængelige materiale. For Jesper Møller og Houlberg & Wittrup A/S indebærer forslaget til linjeføringen af Ny Havnevej - (Alternativ II), således, at denne føres tværs henover ejendommen, Ørneborgvej 24.

Det bemærkes indledningsvist, at der ikke med nærværende fremsættes indsigelse mod etablering af den nye havnevej som sådan, herunder gennemførelse af denne som forslået i det tilgængelige høringsmateriale (Alternativ II). Det er imidlertid i den forbindelse helt afgørende, at ejendommen Ørneborgvej 24 overtages af Randers Kommune i sin helhed, idet det ikke vil være muligt, at drive bilforhandlingen fremadrettet fra en eventuelt decimeret ejendom (delvist eksproprieret).

RANDERS
Normansvej 1
8920 Randers NV
70 26 27 00
randers@pmjlaw.dk

PMJ Advokater P/S
Cvr. 41323116

www.pmjlaw.dk

Det har i den forbindelse været anført, at et muligt andet og billigere alternativ til Alternativ II vil være en løsning med etablering af en mindre og dermed billigere vej end foreslået i høringsmaterialet. Det bemærkes, at denne billigere og mindre omfattende løsning blot mundtlig har været nævnt for Jesper Møller i den dialog, der på nuværende tidspunkt har været med relevante embedsmænd og politikere.

Den mindre omfattende løsning ville angiveligt medføre, at det område der findes på siden af ejendommen Ørneborgvej 24 ud mod Grenåvej ville blive eksproprieret. Det pågældende areal er på trods af ikke at være særlig stort et betydeligt aktiv for virksomheden idet, det giver mulighed for udstilling af biler og dermed har betydelig markedsføringsmæssig værdi for virksomheden. Det samme er tilfældet for området på hjørnet ned mod lyskrydset Grenåvej - Ørneborgvej. Den fortsatte uændrede drift af bilforhandlingen vil derfor ikke være muligt, såfremt der blev valgt en løsning, hvor en ikke ubetydelig del ejendommen skulle afstås til etablering af ny vej.

Såfremt, hverken den foreslående linjeføring (Alternativ II) eller den ovenfor omtalte mindre omfattende løsning måtte blive realiseret, (og Houlberg & Wittrup dermed i udgangspunktet ville være uberørt af den nye vejføring) vil virksomhedens fremadrettede sunde drift dog være helt afhængig af, at adgangsforholdene til virksomheden fortsat vil være mindst lige så gode, som tilfældet aktuelt er.

Det skal i den forbindelse anføres, at der ses med stor bekymring på netop muligheden for en alternativ gennemførelse af linjeføringen idet, det uden tvivl ikke vil være muligt at skabe de samme gode rammer for driften af bilforhandlingen såfremt, virksomheden nok bevares på sin nuværende beliggenhed, men med ændrede tilkørselsforhold.

Tilkørselsforholdene er i øjeblikket ideelle med adgang direkte fra krydset Grenåvej og Ørneborgvej ligesom, virksomheden er umiddelbart iøjefaldende såvel ved ankomst fra Grenåvej som ved ankomst fra Clausholmsvej. Udover det forringede driftsmæssige potentiale for bilforhandlingen vil ejendommens værdi selvsagt også blive betydeligt reduceres ved etablering af forringede tilkørselsforhold. Det bemærkes endvidere, at bilforhandlingen har haft den nuværende placering i Randers i snart 40 år, og såvel virksomhed som placering er særdeles velkendt af alle borgere med fast tilknytning til Randers. Virksomhedens placering er således bærer af en ganske betydelig goodwill, der selvsagt skal opretholdes for ejeren eller godtgøres denne i forbindelse med en overdragelse.

Såfremt vejføringen ændres, således at virksomheden umiddelbart kan blive liggende, men således, at der ikke fremadrettet er direkte adgang til ejendommen, vurderes dette at medføre større økonomisk tab, end tilfældet ville være ved en delvis ekspropriation som ovenfor beskrevet. Med besværlige tilkørselsforhold følger automatisk færre kunder til virksomheden og dermed faldende omsætning fra såvel salg som værksted. Dette vil samtidig betyde en ikke ubetydelig værdiforringelse af ejendommen Ørneborgvej 24. Indtjeningspotentialet ved bilforhandlingen og dermed værdien heraf ved salg til tredjemand vil selvsagt også blive væsentligt forringet.

Som følge af ovenstående er ønsket fra Jesper Møllers side, at det snarest muligt endeligt tilkendes fra kommunens side, at linjeføringen bliver som anført som Alternativ II og, at der i den forbindelse samtidig indledes dialog om værdiansættelse af ejendommen og handelsvilkår i øvrigt.

Afslutningsvis skal det understreges, at Jesper Møller fortsat kun er positivt indstillet overfor Randers Kommunes planer om etablering af ny havnevej mv. ikke mindst efter at have deltaget i web borgermøde d. 19. maj 2020, hvor projektet med alle tilhørende aspekter af klimamæssig og økonomisk karakter blev fremlagt. Projektet er utvivlsomt vigtigt for byens udvikling og, der bør derfor også vælges den rigtige løsning fra starten, således etablering af det skitserede Alternativ II i høringsmaterialet.

På det foreliggende grundlag ser jeg frem til at høre nærmere, ligesom jeg naturligvis gerne står til rådighed for yderligere drøftelser om de spændende planer for byen. I den forbindelse vil jeg samtidig tillade mig at foreslå en fælles besigtigelse på lokaliteten, idet der herved utvivlsomt vil kunne skabes det bedste overblik over de udfordringer, der er forsøgt skitseret ovenfor.

Med venlig hilsen

Carsten Palsgaard
Advokat, LL.M. (L)
cpa@pmjlaw.dk
25 544 242