

Til Teknik- & Miljøudvalg

Sorø Kommune

## **Indsigelse til naboorientering vedr. dispensation fra Lokalplan SK 40**

Vi har modtaget jeres naboorientering ved brev af 5. marts 2019, hvoraf det fremgår, at I påtænker at give Telcon dispensation til at opføre en mast på 42 meter, svarende til en betragtelig afvigelse fra lokalplanen på 30 meter og fra at der ikke er tale om bebyggelse, men en installation – helt tæt op af et nybygget boligområde med fredede fortidsminder, omkranset af et stendige og et LAR anlæg, der er med til at holde naturen i balance.

### **Generelle bemærkninger**

Vi er på ingen måde indstillet på at acceptere jeres oplæg til dispensation.

I har solgt os byggegrunde med udsigten til natur og grønne områder. Klokkergården indeholder et fredet fortidsminde og LAR anlæg, der støtter op om naturen og miljøet. En telemast på 42 meter passer selvsagt ikke ind i et sådan område, men vil tværtimod virke malplaceret og skæmmende.

Klokkergården ligger samtidig tæt ved skole og institutioner – alt sammen efter stor efterspørgsel fra mange børnefamilier. Jeres mål er at tiltrække børnefamilier og være en børnevenlig kommune. At tillade dispensationen flugter ikke med dette mål.

Med indvirkning på ejendomsværdierne med et forventeligt fald på 10-30 %, føler vi os taget som gidsler i denne sag.

Vi har ikke ønske om eller efterspurgt masten, så vi opfordrer jer til at vælge en anden placering med mindst mulig gene for beboere, børn og omgivelserne.

### **God, stabil dækning**

Hvis jeres bevæggrund er at sikre god og stabil dækning til alle borgere, bør I se nærmere på, hvilke forhold der gør sig gældende:

- Frederiksberg har netop i disse dage modtaget tilsagn om Fibernet, hvilket sikrer alle interesserede borgere stabilt og hurtigt internet.
- Vi oplever et dagligt velfungerende mobilnetværk.

Jeres opgave bør snarere være at undersøge om det øvrige opland – udenfor Sorøs bykerner (bymidten, Frederiksberg og Pedersborg) – har et behov for en bedre fremtidig dækning. Der hvor der ikke er tilbud om Fibernet, grundet for få borgere/boliger.

Samtidig mener vi ikke, at en mast af den størrelse skal opføres blot for at imødekomme, at potentielle fremtidige udbydere har mulighed for at placere deres sendere så højt oppe. Det er ikke en efterspørgsel, der er der nu, dvs. det er blot for at sikre sig indtjening i fremtiden.

### **Potentiel sundhedsmæssig risiko**

Alle os - herunder vores børn - skal leve med en potentiel risiko for ubekendte langsigtede påvirkninger af stråling. Ingen forskere er enige på området, hvilket som minimum bør gøre, at I overvejer med sund fornuft ikke at placere den i hjertet af en ny udstykning med boligområder med Frederiksberg Skole, SFO og Hallen i nærheden.

Vi bemærker, at det fremgår af den aktindsigt, vi har modtaget, at kommunen selv har stillet spørgsmål til den sundhedsmæssige risiko i forhold til stråling. Det fremgår ikke af materialet, at denne risiko er blevet afklaret.

Vi ønsker ikke at blive en del af et eksperiment med risikoen ved potentiel langsigtet effekt af stråling.

### **Manglende hjemmel til dispensation fra lokalplanen**

I har oplyst, at det er kommunens vurdering, at der kan dispenseres fra lokalplanens § 5.8, om etablering af parkering, samt § 7.1, om at bygningshøjden i byggefelt F2 højst må være 12 meter, idet telemasten anses for nødvendig for at få en tilstrækkelig god dækning på Frederiksberg.

Vi skal hertil bemærke, at det er vores opfattelse, at der ikke lovligt kan dispenseres fra lokalplanens § 7.1.

Det følger af planlovens § 19, stk. 1, at kommunen alene kan dispensere fra en lokalplans bestemmelser, såfremt dispensationen ikke er i strid med planens principper. En plans principper består af planens formålsbestemmelser, jf. lovens forarbejder.

Et af formålene (principperne) med lokalplan SK 40 er, at fastlægge rammer for højder, jf. § 1.1. Et andet formål er, at tage hensyn til omgivelserne ved fastlæggelse af byggebestemmelser.

Da en dispensation fra bestemmelsen om bygningshøjde i § 7.1 således vil være i strid med flere af lokalplanens principper (formål), har kommunen efter vores opfattelse ikke hjemmel til at meddele dispensation til telemasten. En eventuel afgørelse om tilladelse af dispensation må derfor forventes at blive ophævet af Planklagenævnet.

### **Sælgers oplysningspligt ved salg af fast ejendom og købers adgang til ophævelse og/eller erstatning**

Vi vil samtidig henlede jeres opmærksomhed på de obligationsretlige regler om sælgers loyale oplysningspligt, som også gælder ved salg af fast af ejendom. Efter disse regler har sælger pligt til at give køber oplysning om forhold, som sælger kender til, og som må antages at have betydning for købers bedømmelse af genstanden. Tilsidesættelse heraf kan efter omstændighederne give køber adgang til ophævelse af købet og/eller ret til erstatning.

Vi går ud fra, at kommunen ikke har været opmærksom på ovenstående regler. Ikke desto mindre er vi nødt til at gøre kommunen opmærksom herpå, idet vi som grundejere risikerer at lide et økonomisk tab som følge af forringet ejendomsværdi, såfremt masten bliver en realitet.

Vi bemærker, at kommunen har kvitteret for modtagelse af ansøgningen om tilladelse til opførelse af masten ved mail af 6. september 2018.

Idet kommunen som sælger ikke har oplyst købere af ejendomme i Klokkergården om den mulige opførelse af masten, vil kommunen efter omstændighederne kunne blive anset som erstatningspligtig overfor disse købere som følge af tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt.

Vi håber, at vores bemærkninger samlet set vil medvirke til, at kommunen vil meddele afslag på den ansøgte dispensation.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Klokkergården

*Bestående af 65 parcelhusgrunde – 24 almene boliger – 8 kommende rækkehusboliger – og en ubebygget storparcel*