

Klargörande av turerna runt Snäck

För en icke insatt ser det ut som om vi i WeHa inte bryr oss om regler och överenskommelser och vi vill därför ge turerna på f d Snäck's camping, numer Visby Strandby, en förklaring.

Snäck camping AB äger tomträtten och WeHa AB är den arrendator som utvecklar boendet.

Bakgrund

Anläggningen Snäck var i ett så dåligt skick att det i princip inte gick att klassificera den enligt graderingsnormerna för campingar 2001. 2002 gjordes en överenskommelse med Gotlands kommun om att vi skall se till att campingen omgående uppgraderas i kvalité och att det blev minst 420 nya bäddar på anläggningen. Hela investeringen skulle vi stå för.

Planarbetet är själva knäckfrågan i detta. Kommunen har planmonopol och skulle stå för planläggningen av Snäck's Camping. Våren 2003 skrev Snäck camping AB ett avtal om att Gotlands kommun skulle se till att inom ett år ta fram en detaljplan på området. Gotlands kommun ville ha en modern camping med fler fasta bäddar eftersom det var brist på bäddar i Visbyområdet. Av någon anledning så har Gotlands kommun inte tyckt att vårt ettåriga avtal var så viktigt, eftersom det lades åt sidan en tid.

Alla parter har hela tiden varit överens om att det skall vara en modern camping och att det omgående skall byggas boende som passar en vanlig barnfamiljs plånbok.

Utdrag ur ”Tillägg till arrendeavtal samt markoption” från 2003.

Tillägget i arrendeavtalet är träffat mellan Gotlands kommun och Snäck Camping AB (SCAB).

1§

... ..

Parterna är överens om att skapa bättre förutsättningar för utveckling av verksamheten vid Snäck's camping genom att SCAB ges möjlighet till förvärv av detta markområde, under de förutsättningar som anges i detta avtal. Snäckcampingen samt anslutande strandnära mark söderut planeras då upplåtas med tomträtt till SCAB. Exakt avgränsning av området kommer att anges vid detaljplaneläggningen.

... .. (forts)

2§

SCAB ges rätt att förvärva Snäckcampingen och anslutande markområde söderut efter att SCAB gjort de investeringar som angetts för etapp I i 9§. Försäljningspriset på Snäckområdet skall bestämmas efter att detaljplaneläggningen skett och beräknas efter marknadsvärdet på byggnader och anläggningar där kommunen svarat för investeringarna, är värdet 1 500 000 kronor. Även tomträttsavgäldens storlek skall bestämmas efter det att området detaljsplanelagts, till 150 000 kronor.

3§

Kommunen har åtagit sig att igångsätta arbetet med detaljplaneläggning av Snäckcampingområdet för den avsedda campingverksamheten. Tidsrymden för arbetet med detaljplanen kan beräknas till ca ett år från att det uppdrag givits till Byggnadsnämnden. För att inte oönskad tidsspilla skall uppstå åtager sig därför SCAB att snarast inkomma med önskemål om utformning av hela detaljplaneområdet, vilket skall innefatta samtliga investeringar som följer av detta avtal.

För planläggningskostnaden skall kommunen svara.

8§

SCAB skall inte erlægga någon arrendeavgift fram till arrendets upphörande 2006-12-31. Som motprestation skall SCAB genomföra och svara för erforderliga investeringar i Snäck campingen så att dess standard höjs till nivån 4 stjärnor enligt Svensk Campingstandard och därtill innehålla 420 bäddar i stugor varav 110 skall kunna nyttjas vintertid.

... .. (forts)

9§

De investeringar som är nödvändiga för att uppfylla åtaganden i 8§ får uppdelas i två etapper. Etapp I skall senast vara färdigställd inför 2006 års sommarsäsong och skall omfatta följande investeringar:

1. Campingplatsen skall ha uppnått nivån 4 stjärnor enligt Svensk Campingstandard
2. Färdigställande skall ha skett av minst 200 bäddplatser i stugor varav minst 110 skall kunna användas vintertid
3. Strand- och badplatsområde samt toaletter skall ha iordningställts efter vägledning av de kriterier som gäller för Blå Flagg.

Etapp II skall vara färdigställd senast inför 2008 års sommarsäsong då samtliga kvarstående investeringsprojekt enligt 8§ skall ha färdigställts.

Det här innebär att Snäck camping åtog sig att under en begränsad tidsrymd färdigställa ett visst antal bäddplatser, samtidigt som Gotlands kommun åtog sig att genomföra planarbetet inom ett år.

Snäck camping har trots stora svårigheter fullföljt sin del av avtalet, medan Gotlands kommun fortfarande, efter sex år, inte har fullgjort sin del av avtalet, nämligen att leverera en färdig detaljplan.

Problem med att bygga stugor

Vi såg tidigt att det skulle dra ut på tiden med bygglov för stugor och att priset för dessa skulle bli för högt så vi tittade på olika typer av husvagnar/villavagnar vilka är ett vanligt boendalternativ på campingar runt om i Europa. När vi tittade på prislapparna föll valet på de villavagnar som inte behöver registreras vid bilregistret och därför byggs med ett betydligt billigare underrede än vanliga husvagnar. Inga bromssystem, blinkers eller bromsljus, enklare hjulupphängning, ingen fjädring m m, som vanliga husvagnar behöver för att klara en besiktning eller långa transporter, eftersom de här villavagnarna ska stå stilla i kanske 10 år.

Det ger troligen en besparing på ca 70–100 000 kr per villavagn x 90 gör en besparing på ca 7 miljoner för något som de boende inte märker av mer än på lägre priser.

Vart hör villavagnar hemma?

Nu uppstod det meningsskiljaktigheter inom byggnadsnämnden. Några tyckte att villavagnar hörde hemma på campingplatser och andra ville vara med och bestämma utformningen på hus eller villavagnar. Om vi följt dem som inte gillar villavagnar skulle det ha gått minst 7–9 år innan det blev några investeringar på anläggningen och Visby skulle ha gått miste om ca 175–225 000 gästnätter under samma period.

Exempel på inkommen synpunkt på detaljplanen:

Länsmuseet
Inkom 2007-06-20
U6

Att byggnadsnämnden föreslår en detaljplan vilken friar nyttjaren från bygglovplikten är kanske i detta fall rimligt om ramar för nyttjandet sätts. När detta inte sker för exv höjd, färg eller material frångår beslutet en lång tradition av försök från samhällets sida att vara med och styra utformning av bebyggelse i känsliga miljöer. Länsmuseet anser att föreliggande detaljplan inte kan antas med den utpekade placeringen av byggnader närmare än 100 meter från stranden och utan villkor sätts för tillkommande byggnaders utformning och fasadmateriäl.

Stadsarkitektkontoret:

Friheten från att söka bygglov och rivningslov för byggnader som uppgår till högst 40 kvm har tagits bort. Del av byggrätten nere vid stranden har tagits bort och planen har kompletterats med att ny bebyggelse ska utformas med fasader av trä, sten, puts eller annat liknande naturmaterial.

(Ytterligare ett par personer har haft åsikter om just byggnadernas utseende)

Fördröjning av utlovad plan sinkar vårt arbete

För en utomstående kan det se ut som om vi chansat helt vilt men det har hela tiden funnits en diskussion med kommunen om hur de tycker att vi ska gå till väga och när planen skall vinna laga kraft. Vi har haft ett tiotal datum där man sagt att planen ska vara klar. Då allt vi gjort följer den tänkta planen finns det egentligen inga motsättningar mellan det vi gör och byggnadsnämndens direktiv. Det är ju deras råd och instruktioner vi följer!

Till ett antal mindre campingstugor blev vi tvungna att begära tillfälligt bygglov när vi insåg att planen inte skulle hinna bli klar till 2007. Via våra samtal med byggnadsnämnden visste vi att ansökan om tillfälligt bygglov skulle gå igenom, men ansökningsförfarandet tog ändå nästan sex månader. Under tiden var vi tvungna att få fram ett bildmaterial för att kunna göra uthyrningsinformation. Vi ställde ut en stuga på campingen för fotografering och inom några dagar blev vi anmälda för svartbygge då någon varit på plats och inspekterat. Huset var då inte inkopplat utan bara uppställt för fotografering. Några veckor senare fick det här huset bygglov i enlighet med vad byggnadsnämnden sagt innan.

Inför 2009 blev vi först lovade att planen skulle bli klar till årsskiftet. Sedan skulle den komma i februari, men då skulle den skickas till Boverket av någon anledning. Nästa besked var att den skulle bli klar i mars och till slut var det klart att det skulle komma i april. Det slutade med att Boverket dömde ut miljökonsekvensbeskrivningen så att den eventuellt måste göras om från grunden.

Ovanstående hantering av planarbetet med Snäck camping har dragit ut på tiden i sex år och måste nu eventuellt backa tillbaka... Risken är att det kommer att ta upp till 7–10 år att få igenom den plan som vi var lovade att få på ett år, alltså redan 2004.

Bygglov för villavagnar, eller inte?

På Snäck finns ett område som är avsatt för camping. I det området kan man t ex tälta eller ställa upp en husvagn. Så länge man inte har sin husvagn stående på samma plats i mer än sex veckor är det inga problem. Men så snart en husvagn, villavagn eller någon annan slags byggnad placeras med avsikt att den ska stå där längre än sex veckor krävs bygglov.

Vad för slags boendeenheter vi än hade placerat på det här området, så hade det alltså krävts bygglov, eftersom planen var att de skulle stå längre än sex veckor. Precis som det för varje husvagn som står placerad på campingar eller i naturen – undantag den egna tomten – också krävs bygglov om den står längre än sex veckor på samma plats. Samtidigt avvaktade vi resultatet av arbetet med detaljplanen, varför vi av Byggnadsnämnden råddes att söka tillfälligt bygglov.

Vi följde rådet och sökte tillfälligt bygglov. Sommaren 2007 fick vi tillfälligt bygglov för det nya området som var planerat för villavagnar. När vi började placera ut villavagnarna kom länsstyrelsen och upphävde bygglovet.

Länsstyrelsen påstod att våra villavagnar inte var flyttbara vagnar utan att de var fasta hus därför att de hade vatten och avlopp kopplat till det kommunala avloppsnätet och att de därmed inte kunde anses vara "tillfälliga" byggnader.

Vi försökte berätta hur campingar har utvecklats och att det i dag är standard på bra campingar att man kan koppla på vatten avlopp, el, tv m m även direkt till moderna husvagnar via snabbkopplingar. Möjligheten att kunna koppla på el, vatten eller avlopp har alltså inget att göra med om en "bostad på hjul" ska betraktas som fast byggnad eller inte. Det lyssnade de inte på och förklarade att vi inte fick hyra ut en enda dag. Det blev en massa extra arbete för oss.

Vi blev tvungna att överklaga till länsrätten som gav oss rätt. Detta var en jobbig och kostsam process. Hade vi inte stått på oss utan accepterat länsstyrelsens tillbakadragande av det tillfälliga bygglovet, så skulle bolaget varit i konkurs idag. Vi hade rätt på grund av länsstyrelsen inte var tillräckligt kunniga inom området, trots att de hänvisade till sina experter.

Från Radio Gotland, onsdag 6 juni 2007,

<http://www.sr.se/cgi-bin/gotland/nyheter/artikel.asp?artikel=1410022>

”Thomsson förvånad över villavagnsnej

Byggnadsnämndens ordförande Lars Thomsson är förvånad över beskedet igår att länsstyrelsen upphävt bygglovet för de nya villavagnarna på Snäck.

Länsstyrelsens motivering är att det inte går att ge tillfälligt bygglov för villavagnar på campingen mitt under pågående planläggning av området.

Ett liknade fall överklagades ända upp till regeringen, och där blev det inget bygglov. Det var en golfbana som fått tillfälligt bygglov samtidigt som området planerades just för att bli golfbana – en direkt parallell till villavagnarna på Snäck.

Länsstyrelsen anser dessutom inte att villavagnarna är tillfälliga. Men Lars Thomsson tycker det är ett bra sätt att hålla igång campingen och byggnadsnämnden har ansett att villavagnarna är tillfälliga eftersom de är så pass lätta att flytta.”

Från Gotlands Allehanda, Publicerad: 2007-11-13 00:19,

<http://www.helagotland.se/nyheter/artikel.aspx?articleid=2439805>

”Godkänner bygglov för Snäcks camping

Länsrätten godkänner nu bygglov för Snäcks camping. Den klagande grannen kan överklaga länsrättens dom.

Länsrätten på Gotland har beslutat upphäva länsstyrelsens bifall till ett överklagande av det bygglov som byggnadsnämnden godkänt för Snäcks camping.

Det var en sommarboende granne som klagade. Byggnadsnämnden vände sig då till länsrätten för en prövning och fick där rätt. Den klagande grannen har nu möjlighet att överklaga länsrättens dom.

Det var den 14 mars i år som byggnadsnämnden sa ja till ett tillfälligt bygglov för 40 villavagnar och ett par veckor senare även för tolv uthyrningsstugor, samtliga uppe på höjden vid Snäcks campingområde. Den klagande ansåg, liksom länsstyrelsen att det här inte kunde vara frågan om något tillfälligt.

Snäcks Camping AB hade sökt vanliga bygglov, det vill säga lov som inte var tidsbegränsade. På ansökan har man sedan för hand skrivit till "Tillfälligt bygglov för 1 år".

Men länsrätten framhåller att det rätten ska överpröva är om villavagnar och stugor är av tillfällig art eller inte.

Saknar toalett

Länsrätten har gjort syn på platsen. Man noterar att villavagnarna, som är uppallade på plintar, har kvar hjul och fäste för dragstång och är inredda med bland annat dusch, wc och el. Också uthyrningsstugorna är uppförda på plintar och utrustade med el och VA. De saknar dock toalett.

Länsrätten gör bedömningen att både villavagnar och stugor har begränsad livslängd. "Det förhållandet att byggnaderna försetts med el och VA kan, mot bakgrund av vad bolaget anfört om standarden på moderna campingplatser och möjligheten att med endast små förändringar ersätta en villavagn eller uthyrningsstuga med en husvagn, inte i sig utgöra något hinder för att åtgärderna skall anses vara av tillfällig karaktär, så länge det finns en reell möjlighet att ta bort byggnaderna", skriver länsrätten. Av det som har framkommit så anser länsrätten att de åtgärder som har vidtagits är tillfälliga.

Därmed bifaller man överklagandet från kommunen och fastställer byggnadsnämndens tillfälliga bygglov."

Granne som har processer som hobby...

Olof Dahlbäck är granne till Snäck. Han är pensionär och stockholmsboende. Vi uppfattar att fastigheten endast bebos ett par veckor varje sommar. Fastigheten har ingen egen dusch eller tvättmöjlighet så ägarna har alltid nyttjat campingens faciliteter.

Olof driver flera olika processer och har bland annat gett sig i kast med att överklaga detaljplanen för Snäck. Han är duktigare och mer påläst än många tjänstemän. Han vet att hans bästa vän är trögheten i den svenska byråkratin. Om de inte tog så lång tid på sig skulle han inte vinna något med sitt processande, eftersom kommunen, länsstyrelsen, entreprenörerna och staten är helt överens om vad som skall göras på anläggningen Snäck för att få till en modern camping.

Vi ser denna Olof Dahlbäck som en rättshaverist som vinner personlig framgång genom sitt sätt att agera medan de riktigt stora förlorarna är vi som företagare och vår personal. I sämsta fall lyckas han genom sitt processande få till stånd att campingen inte kan vara öppen 2010. Vilket i så fall leder till så stora ekonomiska konsekvenser att det finns en risk att WeHa måste begära sig i konkurs.

Exempel på inkommen synpunkt på detaljplanen:

Delägaren av Snäckgården 1:25, 1:26 och 1:27, Olof Dahlbäck

Inkom 2007-06-27

U18

Det finns inget skäl att ta bort kravet på bygglov. Byggrätten intill fastigheterna Snäckgården 1:25, 1:26 och 1:27 kan komma att medföra betydande olägenheter.

Därutöver framför Olof Dahlbäck ett antal allmänna synpunkter och anser bl a att de restriktioner, som har införts för att skydda miljön inom det område som exploateras är få och svaga. Detta innebär att miljön kommer att skadas drastiskt och oåterkalleligt. Kommunen måste bedöma vilka möjligheter som finns till lokalisering av verksamheten till annan fastighet. Eftersom detta inte gjorts kan det ifrågasättas om inte detta strider mot bestämmelserna i 6 kap 12 § miljöbalken.

Stadsarkitektkontoret:

Friheten från att söka bygglov och rivningslov för byggnader som uppgår till högst 40 kvm har tagits bort från planen. Mot Dahlbäck's fastigheter finns en 10 meter bred skyddszon. Snäckgården 1:24 och 1:25 är obebyggda. På grund av flygtrafikbuller kan inga bygglov för bostäder lämnas på dessa fastigheter. Föreslagna bygg rätt inom Snäckgården 1:28 bedöms därför inte generera Dahlbäck's fastigheter i betydande omfattning.

Någon alternativ lokalisering av eventuell bebyggelse har inte prövats.

Planområdet är sedan långt tillbaka ett campingområde som kommunen vill ska utvecklas. Området har i fördjupad översiktsplan (KF 1995-09-18) utpekats som område där den befintliga turistverksamheten kan expandera.

Lokaliseringsfrågan är således avklarad innan detaljplanearbetet påbörjats.

Artikel från Gotlands Allehanda, Publicerad: 2008-01-23,
<http://www.helagotland.se/nyheter/artikel.aspx?articleid=3083995>

Lov för åtta Snäckstugor blir ärende för länsrätten

De åtta campingstugor som i fjol fick tillfälligt bygglov i ett år på Snäcks camping blir nu ett ärende för länsrätten. En privatperson har överklagat länsstyrelsens beslut att godkänna bygglovet. I överklagandet hävdas att flera fel har begåtts i det här – och andra – ärenden rörande moderniseringen av Snäcks camping.

Olof Dahlbäck, Stockholm, konstaterar i sin inlägga till länsrätten att kommunens byggnadsnämnd i tre olika beslut gett Snäck Camping AB (=Pigge Werkelin) bygglov för uppförande av villavagnar och stugor på den aktuella fastigheten. Villavagnarna och stugorna är uppförda. Här har överklaganden i flera omgångar lett till att ärendet nu ligger hos kammarrätten, som ännu inte meddelat om den ger prövningstillstånd. Men nu handlar det alltså om det senaste tagna steget i Snäck-upprustningen - de åtta campingstugorna. Dahlbäck menar att byggnadsnämndens beslut att ge bygglov är olagligt.

-De åtta stugorna ingår tillsammans med andra byggnader i ett stort turistprojekt och det är därför uppenbart att det är fråga om ny sammanhållen bebyggelse, som kräver detaljplaneläggning, skriver han.

Han poängterar dels att den sökande aldrig har begärt ett tillfälligt bygglov och att det inte heller är fråga om någon tillfällig åtgärd i fallet med de åtta stugorna. Han menar att det när stugorna väl är på plats är svårt att återställa marken i ursprungligt skick.

Den klagande sammanfattar sin syn på de tre etapperna som gäller övre delen av Snäcks camping (åtta campingstugor, 40 villavagnar och 12 uthyrningsstugor) som getts tillfälliga bygglov utan att ett antagen detaljplan finns:

- Kommunens turistprojekt för Visby Snäckgården 1:28 är kontroversiellt, och av allt att döma kan de tillfälliga byggloven ses som ett försök från kommunens och SCAB:s (Snäcks Camping AB) sida att driva igenom en stor del av projektet utan att utsätta sig för de problem och risker som finns med den demokratiska beslutsprocessen.

Den 4 juli 2008 lämnade Olof Dahlbäck in "Visby Snäckgården 1:28. Överklagande av byggnadsnämndens beslut 28.5.2008 om beviljat bygglov för uppförande av 40 st villavagnar för uthyrning, tillfällig åtgärd i 2 år".

Artikel från Gotlands Allehanda, Publicerad: 2008-09-02,
<http://www.helagotland.com/ga/artikel.aspx?articleid=4141956>

Överklagar Snäckplanen till miljödepartementet

Efter avslag hos länsstyrelsen överklagar nu Olof Dahlbäck utbyggnaden av Snäcks camping till miljödepartementet. Han menar att kommunen medvetet försvårat insynen i projektet och att planen är olaglig enligt miljöbalken.

Olof Dahlbäck, som är delägare till ett par grannfastigheter till Snäcks camping vill nu att regeringen upphäver kommunfullmäktiges beslut om bygglov för utbyggnad av campingen. Tidigare har han fått avslag både från länsstyrelse och länsstyrelse och nu vänder sig Olof Dahlbäck till miljödepartementet där han i en lång inlägga kritiserar kommunens och länsstyrelsens agerande.

Han menar att kommunen undergrävt den demokratiska processen genom att tillåta tillfälligt bygglov för ett stort antal byggnader, innan detaljplanen prövats. Kommunstyrelsen tog beslutet att anta detaljplanen den 17 december 2007, men dessförinnan hade kommunen tillåtit uppförandet av ett stort antal "villavagnar".

Olof Dahlbeck är också starkt kritisk till kommunens avtal med Pigge Werkelins bolag Snäcks camping AB om driften av turistverksamheten på fastigheten. Trots att det inte funnits någon detaljplan för området slöts 2003 ett avtal mellan kommunen och Snäcks camping AB om att företaget "med exklusiv rätt ska bygga ut och driva den campinganläggning som finns i området".

Vidare anser Olof Dahlbäck bland annat att detaljplanen avviker från översiktsplanen och att den skadar riksintressen och därmed är olaglig enligt miljöbalken.

Till sist kritiserar han även kommunens övriga campingförsäljningar. "Det förekommer flera egendomligheter i de avtal som slutits. Möjligen är det fråga om otillbörligt gynnande av enskild."

Kritiken riktas tydligt mot kommunens arbete med detaljplanen och de avtal de slutit med Snäck camping AB.

Sommaren 2009, nya bygglovstrassel...

Det första felet: två istället för tre diarienummer

När det tillfälliga bygglovet skulle gå ut för campingstugorna frågade vi byggnadsnämnden hur vi skulle göra och fick rådet att söka ett nytt tillfälligt bygglov sommaren 2008. I den ansökan skulle vi enkelt hänvisa till *två diarienummer*, som angavs av den tjänsteman vi hade kontakt med, vilket vi gjorde. Det den sökande, alltså Snäck camping, inte visste var att tjänstemannen missat ett diarienummer. Vi skulle ha hänvisat till *tre diarienummer*. Den missen gjorde att det tillfälliga bygglovet inte blev sökt på 8 av de 20 stugorna. Det var fel nummer ett.

Det andra felet: bygglov till fem villavagnar som försvann i hanteringen

Fel nummer två började med att vi sommaren 2007 skulle ställa in 45 nya vagnar på området. 40 stycken uppe i backen och 5 stycken nere vid stranden. Detta var vi överens med byggnadsnämnden om, men väldigt sent, så de kunde inte gå med på detta så snart på grund av hinder med strandskydd och ev fornlämningar.

Vi beslutade oss då, i samråd med byggnadsnämnden, för att flytta upp dessa fem villavagnar till den övre delen av campingen där det inte var några som helst problem att ställa dem, enligt byggnadsnämnden. Den ansvarige hos oss gjorde en justering på kartan och hänvisade till de nya direktiven, ritade en ny karta med placering för vagnarna och lämnade in denna. Justeringen hos byggnadsnämnden gick igenom till hälften: man lyckades bra med att stryka placeringen av de fem aktuella villavagnarna på stranden, men missade helt att ersätta detta med fem nya placeringar på övre delen av campingen. Trots att det var vad vi hade kommit överens om.

Eftersom Olof Dahlbäck överklagade detaljplanen blev det ett ärende för Boverket och när handlingarna hamnade på deras bord ansåg de att de måste åka till Snäck för att bilda sig en uppfattning om området på plats. Då upptäcktes att de här 5 villavagnarna saknade bygglov. Detta kom som en total överraskning både för Snäck camping och Byggnadsnämnden. Alla parter har vetat om att det är 45 villavagnar på Snäck och utgått ifrån att alla bygglov var i sin ordning. Dessvärre saknades alltså bygglov för 5 villavagnar.

Snäck camping är ytterst ansvariga

Det är vårt, Snäck campings fel, att vi inte uppmärksammat detta. Uppsåtet har inte varit något svartbygge och på byggnadsnämnden har de varit fullt medvetna om att vi köpte 45 villavagnar från början och att det alltså hela tiden varit just 45 villavagnar vi pratat om.

En förklaring till att kontrollen brast ligger i faktumet att vi under den här perioden hade cirka tio olika ärenden med bygglov och rivningslov för enbart anläggningen Snäck och processade dessutom mot Länsstyrelsen, där varje ärende var mer eller mindre krånglig. Det var tre olika handläggare från vår sida som i sin tur krävde tre olika konsulter plus en advokat.

Ge oss schyssta spelregler!

Självklart skall vi följa regler och det skall vara allas rättighet att överklaga. Men det måste samtidigt finnas regelverk som ger företag schyssta spelregler som vi vågar lita på.

Vi anser att det är helt galet att människor som bara tycks ha som mål att bråka skall kunna ha sådan framgång. Vi följer Gotlands visioner och kommunens önskemål. Boendedelen har utvecklats utan en enda krona i bidrag från vare sig kommunen, staten eller EU. Vi sätter in eget kapital för att försöka utveckla anläggningen och ön i den riktning som majoriteten vill. Vi har nu investerat närmare 60 miljoner i anläggningen och har cirka 65 000 gästnätter per säsong. *Det är mer än tre gånger så mycket som ett av de större hotellen i Visby har på ett år!*

Skulle en person icke bosatt på Gotland lyckas stänga tre av Visbys största hotell skulle det antagligen bli ett väldigt liv. När det "bara" gäller en camping är det i stort ingen som bryr sig. En liten grupp som hörs väldigt mycket applåderar att vi fälls och att vi får ett chockerande högt bötesbelopp utdömt.

Sammanfattning

- Det finns ett avtal mellan Gotlands kommun och Snäck Camping som går ut på att vi ska leverera 420 bäddar samt uppgradera Snäck till fyrstjärnig camping och kommunen ska leverera en detaljplan 2004. De 420 bäddarna har varit på plats till utsatt datum. Vi väntar fortfarande på detaljplanen.
- Eftersom vi väntar på att detaljplanen för Snäck ska bli klar, var det enda alternativet att söka tillfälliga bygglov till de byggnader som behövdes för att vi skulle kunna uppfylla vår del av avtalet, alltså de 420 bäddarna. De byggnader vi uppförde, både stugor och villavagnar befanns av länsrätten vara just tillfälliga. Därmed ogiltigförklarades länsstyrelsens upphävande av det tillfälliga bygglovet. Vårt tillfälliga bygglov var giltigt.
- Sedan sommaren 2007 har grannen Olof Dahlbäck bedrivit en slags klappjakt på både Snäck camping AB och Gotlands kommun. Vi kämpar mot en person som har processande som hobby och som tar till alla knep för att stoppa utvecklingen av Snäck.
- Det senaste trasslet med svartbyggen, bottnar i att misstag har begåtts under ansökningsförfarandet, trots att både vi och byggnadsnämnden haft för avsikt att alla stugor och villavagnar skulle ha tillfälliga bygglov.

Vi har svårt att se vad vi hade kunnat göra annorlunda. Vi har lagt mycket kraft på att ha en god dialog med byggnadsnämnden just för att allt skulle gå så rätt till som möjligt. Det finns nämligen inget som helst att vinna på att detaljplanarbetet sinkas.

Vi känner oss orättvist anklagade för att skynda på planarbetet eller att vi inte bryr oss och bygger i vilket fall, med kall beräkning att det ska fixa sig ändå.

När vi reagerar på att planarbetet nu är inne på sitt sjätte år får vi höra att vi är gnälliga. Eftersom Werkelinbolagen arbetar i flera olika kommuner i övriga Sverige har Pigge Werkelin vid något tillfälle sagt att han vill konkurrensutsätta Gotlands kommun. Syftet är förstås att se hur man jobbar med planärenden i andra kommuner, så att vi får kunskap om vad det är som har gått fel här på Gotland och förhoppningsvis kan bidra till att förenkla arbetet. Tolkningen har varit att "om inte Pigge får som han vill så lämnar han Gotland".

Om det gällt en entreprenör som bara drev ett projekt och det projektet vore som Snäck, hade den här utdragna planhanteringen varit förödande. Vi klarar det tack vare att vi driver fler projekt samtidigt. När man är entreprenör ligger det i rollen att man tänker på nya sätt, utmanar gamla traditioner och driver utveckling. Då blir det självklart en del konfrontationer på vägen – men vi vill påstå att det i fråga om planarbetet för Snäck varit en extremt tungrodd process som ligger långt bort från den påstådda "gräddfilen". Samtidigt blåses det som händer upp till otroliga proportioner. Totalt sett driver vi många projekt och Werke-

linbolagen har medverkat till investeringar på 460 miljoner på Gotland under fyra år. Man kan tycka att det positiva borde få ett större utrymme i medias bevakning.

Vi tycker det är sårande och ganska trångsynt att tro att vi gör den här stora satsningen på Snäck med enbart vinstintresse för ögonen. Vi drivs av lust till att utveckla turism och kärlek till Gotland. Ibland kan man tro att det är en självutvald grupp av människor som har monopol på att älska Gotland. En grupp som vill ha Gotland på sitt sätt och som egentligen inte vill att vi har så många besökare. Vi föredrar en öppen och varm attityd som välkomnar våra gäster så att många fler får ta del av vår underbara ö. Det vore för den delen inte dumt om den attityden även gällde i relation till entreprenörer...

Nuläget: svartbyggen och inbokade gäster...

Efter sommaren 2008 fick vi besked om att planen skulle vinna laga kraft till sommaren 2009 och därför lade vi ut alla objekt till uthyrning. Dessvärre, som framgår av texten ovan, ledde våra goda intentioner och kontinuerliga dialog med byggnadsnämnden till att åtta villavagnar och fem stugor i dagsläget är anmälda som svartbygge.

Det finns ett hundratal familjer som bokat in sin semestervistelse på Gotland i just dessa enheter. Vi har ett ansvar gentemot dem. Vi kan inte flytta dem till annat boende – för allt boende som är likvärdigt är förstås fullbokat sedan länge. Därför väljer vi att betala våra böter så att tredje man inte drabbas.

Enligt vår jurist finns det felaktigheter i kommunens bygglovshantering och därför kommer vi att överklaga deras beslut om vite. Vi hade hellre lagt vår tid och energi på något mer konstruktivt än att syssla med överklaganden, men känner att vi blivit inträngda i ett hörn.

Sist men inte minst så har det uppdagats att när en plan är under arbete menar motparten att man inte kan ge någon form av bygglov. Det innebär att i utdragna planprocesser som Fide, Björkhaga, Kneippbyn eller Snäck så har vi ledtider på 5–9 år. Det skulle innebära att man under den tiden inte kan bygga en enda sak som kräver bygglov. Fattas det till exempel en handikapp-WC i en restaurangbyggnad och byggnaden inte kan godkännas, så ska restaurangen enligt nuvarande regelverk stängas under planprocessen. Detta är orimligt och vi hoppas att man omprövar regelverket, för om inte, är det livsfarligt för bolag att sätta igång en planläggning.

Pigge Werkelin (Snäck Camping AB och WeHa AB) och Niklas Harlevi (WeHa AB)