

Sagen om Sandkaas



Det oprindelige Hotel Sandkaas, efter postkort fra omkring 1910

Historien om et hotel.

Lige over for strandene ved Sandkaas ligger et gammelt badehotel, i trekanten mellem landevejen fra Tejn til Allinge og Gilbertstræde, der fører ned til parkeringspladsen ved Store og Lille Sandkaas.

Da hotellet blev moderniseret, engang i begyndelsen af 1930'erne, blev det så godt, som sommergæsterne vel kunne forlange. Og beliggenheden kunne ikke være bedre – lige over for en af Nordbornholms bedste sandstrande.

Tidernes skifter

Men tiden begyndte lige så stille at løbe fra Hotel Sandkaas. Omkostningerne blev for store i forhold til indtægterne – hotellet var for lille og krævede for meget personale.

Og gæsternes krav blev større, efterhånden som årene gik, og nye, moderne hoteller blev bygget andre steder på Bornholm.

Udviklings lov

I 1966 blev Hotel Sandkaas overtaget af den nuværende, daglige leder. For bygningerne havde charme, selvom de var gammeldags, og beliggenheden var så god som i trediveerne. Ja, endnu bedre, nu de fleste andre steder var spoleret af planløst sommerhusbyggeri.

Men udviklingen gik ikke i stå, fordi Hotel Sandkaas skiftede ejer. Sommerpensionaternes tid er uigenkaldeligt forbi, hvor dygtigt de end bliver ledet. Hvad enten man kan lide det eller ej.

For hoteller skal også være en slags forretning. Også på Bornholm.

Nye ejere. Næsten

Så allerede i foråret 1972 blev hotellet til salg igen. Og efter mange og lange forhandlinger købt af vores virksomhed, til en rigelig pris endda. Ikke fordi vi var bløjedede romantikere – det har ingen endnu beskyldt os for at være – men fordi vi ikke kunne tænke os et bedre sted for et moderne helårshotel. Som fornuftige forretningsfolk gjorde vi dog handelen betinget af, at Kommunen godkendte vore planer.

Det gjorde Kommunen imidlertid ikke, uden videre.

Et nyt hotel

Vore første beregninger og tegninger til et nyt hotel blev blankt afvist af Kommunens planlægningsudvalg, som bad os gå hjem og regne om og tegne om, så hotellet blev mindre og faldt bedre ind i det smukke område.

Det gjorde vi så – sammen med vore nye arkitekter, Friis og Moltke M.A.A., kendt bl. a. fra hotelbyggerierne Marselis ved Århus-bugten, Hvide Hus i Ebeltoft, Lakolus på Rømo, Hotel Stauby Skov ved

Lillebælt og Scanticon i Skåde Bakker. Moderne arkitektur, der tilpasser sig terrænet og respekterer naturen.

I foråret 1973 var arkitekterne færdige med deres arbejde – og resultatet blev præsenteret for den samlede Kommunalbestyrelse i begyndelsen af april måned.

Denne gang fik hotellet en bedre modtagelse. 16 ud af 17 medlemmer tilsluttede sig uden forbehold vores forslag. Kun et enkelt medlem var uenig. Han foretrak, at hele området blev fredet – mod erstatning til os – eller købt af Kommunen til offentligt brug. Men skulle der være et hotel, var forslaget det bedst tænkelige, mente også han.

Den offentlige mening

Samme eftermiddag blev planerne forelagt pressen, som fik lejlighed til at diskutere byggeriet med arkitekterne. Artiklerne dagen efter viste imidlertid, at de bornholmske aviser ikke var slet så glade for tanken som Kommunalbestyrelsen.

Pressen øjnede en fare for, at hotellets 200–300 gæster ville stjæle for meget plads på strandene. Og var iøvrigt betænkelige ved en moderne bebyggelse, selvom den lå på den anden side af vejen – og selvom den var udarbejdet af nogle af vore dygtigste arkitekter og specielt tilpasset omgivelserne, så hotellet knapt kunne ses fra landevejen.

Kommunen og Amtet

Nogle dage senere besluttede de 16 medlemmer af Kommunalbestyrelsen dog at anbefale projektet over for Bornholms Amtsråd, som skulle tage stilling til den dispensation fra byggevedtægterne, der var nødvendig, for at hotellet kunne opføres.

Amtsrådet var – som sagt – ikke begejstret for at give tilladelse til projektet. Og sendte en måned senere sagen tilbage til Kommunalbestyrelsen og foreslog den at udarbejde en særlig byplan for området, hvis man fastholdt anbefalingen af hotellet. Denne byplan skulle – som alle andre – til godkendelse i Miljøministeriet i København. Så kunne det passende blive deres problem.

Nye krav

Så var sagen tilbage hos Kommunalbestyrelsen igen. Den alvorligste hindring for en dispensation fra Amtsrådet var den større udnyttelse af grunden, som hotellet ville betyde. Efter aftale med Planlægningsudvalget erhvervede vi derfor en ejendom, som stødte op til hotellet, således at det samlede grundareal blev større – og udnyttelsesgraden dermed mindre. Og traf aftale om køb af en anden naboejendom for en sikkerheds skyld.

Samtidig forpligtede vi os til at holde hotelgæsternes biler borte fra parkeringspladsen ved strandene – således at disse blev reserveret lokale beboere og turister fra andre hoteller. Dermed skulle der være baggrund for at bede Amtsrådet behandle sagen igen.

Modstanden

Stemningen hos den lokale befolkning var imidlertid efterhånden blevet så negativ – først og fremmest på grund af en række, efter vor opfattelse meget ensidige, artikler i dagbladet Bornholmeren – at vi besluttede os til ikke at risikere at skade vort omdømme yderligere ved at gennemføre hotelbyggeriet.

Den 20. juli skrev vi derfor til Kommunalbestyrelsen og bad den trække den fornyede ansøgning om Amtets dispensation tilbage. Så ville vi annullere handelen – og alt ville være som før.

Så let skulle det dog ikke komme til at gå.

Den kommunale støtte

Kommunalbestyrelsen ønskede ikke at opgive projektet – det var efterhånden blevet en principssag. Man havde lovet at støtte det nye hotel – og løfter er til for at holdes, syntes man.

I stedet for ansøgningen til Amtsrådet besluttede man at udarbejde en byplan for området, hvor der var taget hensyn til hotellet, og lade Miljøministeriet tage stilling til den, som det sig hør og bør.

Det endelige køb

På den baggrund besluttede vi os i august måned endeligt til at købe hotellet – vores sidste frist for at handle var sat til 1. september 1973, et år efter at det forelobige skøde på ejendommen var underskrevet.

Så nu var vi blevet rigtige hotel-ejere – af sommerpensionen i Sandkaas. I tillid til Kommunalbestyrelsens positive indstilling til vort projekt – og på forventet efterbevilling fra Miljøministeriet.

En ny byplanvedtægt

Allerede i november måned forelå Kommunens forslag til byplanvedtægten for området. Det viste sig, at vi havde gjort regning uden vært. For den indeholdt flere ubehagelige overraskelser for os – først og fremmest, at udnyttelsesgraden var sat så lavt, at hotellets størrelse måtte halveres i forhold til planerne. Det ville på forhånd domme hotellet til at give underskud.

Vi protesterede derfor imod byplanen og anmodede om, at udnyttelsesgraden i byplanen kom til at svare til, hvad Kommunen tidligere havde pålagt os og foreslået Amtsrådet.

Sandkaas-komiteen

Men også fra andre kom der indsigelser imod byplanen. Sandkaas-komiteen, en lokal sammenslutning af beboere, mente for eksempel, at selv det halve hotel var for stort – og krævede en yderligere halvering af bebyggelsen, således at hotellet kun blev en fjerdedel af, hvad arkitekterne havde forestillet sig – og hvad vi mente, kunne løbe rundt.

Miljøministeriet

I februar måned 1974 blev forslaget til byplanen indsendt til Miljøministeriet – i store træk uændret, men sammen med de forskellige indsigelser.

Og så væbnede vi os allesammen med tålmod, for det er en lang og besværlig proces at få godkendt en ny byplan. Der er mange hensyn at tage for Ministeriet og mange instanser, som skal høres.

I tiden derefter sivede nu og da lidt nyt ud fra embedsmændene om sagens gang. Og alt, hvad man hørte, tydede på, at Ministeriet ikke kunne acceptere Kommunens forslag – men ville begrænse byggeriet til den fjerdedel, som bl. a. Sandkaas-komiteen havde sat som maksimum. Men klar besked kunne vi ikke få.

Planerne opgives. Igen

I november måned 1974 syntes vi, at vi havde ventet længe nok – og besluttede endnu engang at opgive planerne om at bygge hotel i Sandkaas.

Derfor fremsendte vi forslag til udstykning af grunden til 16 sommerhuse. Dette ville i hvert fald hverken betyde for stor bebyggelse – eller for mange nye gæster på stranden. De bedste grunde ud til havet gav vi Kommunen forkøbsret til. Kommunen svarede, at man ikke kunne tage stilling til forslaget, for svaret fra Miljøministeriet forelå om byplanen – og dermed om hotellets fremtid.

Tilbudet til Kommunen

Der gik vinter, og der gik vår.

I april 1975 tilbød vi Kommunen at overtage hele arealet – med hotel, skitser, udstykningsplan og alle andre investeringer – for hvad det havde kostet os dengang, ca. 900.000 kroner. Vi skulle ikke tjene en krone. Bare vi kunne få en afgørelse.

Det kunne vi. Svaret var nej tak. Kommunen havde ikke råd.

Ministeriet og Kommunen

I juni måned kom der endelig et udspil fra Ministeriet. Man har truffet den beslutning, vi havde regnet med: halveret Kommunens forslag til bebyggelsen – og dermed reduceret hotellet til en fjerdedel.

Man beder om Kommunens kommentarer.

Dem fik man i august. Kommunalbestyrelsen fastholder planen – og med-deler, at hvis den ikke kan godkendes, falder hele forslaget til en ny byplan bort som urealistisk.

Og vi ventede igen. Indtil november måned 1975, hvor vi atter gør opmærksom på, at vi ikke ønsker at gennemføre byggeriet – dels på grund af modstanden fra beboerne, dels fordi et mindre hotel ikke kan svare sig. Og beder om godkendelse af sommerhusudstykningsplanen.

Den endelige afgørelse

I begyndelsen af december kommer så Ministeriets endelige svar. Det er et nej, både til os og til Kommunen – og et ja til dem, der ønskede byggeriet yderligere begrænset. Ministeriet går herefter ud fra, at Kommunens forslag til en ny byplan er bortfaldet.

Hvad nu?

Og der står vi så allesammen, i begyndelsen af 1976.

Vi med Hotel Sandkaas, som ikke kan svare sig, med et dejligt sommerhus, som vi ikke har brug for, nu, og med en udstykningsplan for området til mindre grunde.

Kommunen med et forslag til en ny byplan, som ikke blev til noget. Og med vores tilbud om at overtage hele herligheden for vores direkte udgifter. Men uden penge til at købe for – eller frede for, for den sags skyld.

Og de lokale beboere med et vellykket resultat af deres indsats for at forhindre et hotelbyggeri – men også med en slags medansvar for, hvad der nu skal ske med området.

Hotellet, som aldrig bliver bygget.

Da planerne til det nye hotel blev forelagt, havde arkitekterne givet det nogle ord med på vejen. Friis og Moltke skrev bl. a.:

To synspunkter har haft højeste prioritet ved udformningen af dette forslag til et hotel i Sandkaas.

1. Man ønsker at tage mest mulig hensyn til landskabet og omgivelserne. Bygningerne skal på en harmonisk måde tilpasses terrænets form og grundens særlige karakter.
2. Hotellet skal have den højeste grad af funktionsduelighed og på en tiltalende måde tilgodese stedets attraktioner.

De særlige omstændigheder ved beliggenhed og omgivelser bør præge hotellets udseende, indretning og hele miljø.

Den del af hotelgrunden, der kan bebygges og dermed fungere med en vis privat karakter, ligger på landsiden vest for Gilbertstræde.

Grunden fremtræder som en lønne i terrænet, med en forholdsvis flad bund omgivet af klipper på de tre sider og med åbning mod havet, mod øst.

Klipperne omgiver og hæver sig højt over det flade plateau. Landevejen følger vestsiden og ligger 6-12 m over den bebyggelige del af grunden.

Gennem arbejdet med bebyggelsen er man nået frem til, at den mest overbevisende tilpasning til landskabet opnås ved at lade bygningens form følge klipperanden.

Visuelt slænter bebyggelsen sig mod klipperne.

Hotellet har således kun en facade, der giver sig til kende i landskabet - østsiden.

Vestsiden, der ligger tæt mod klipperne, med den største del af taget under landevejsniveau, er på det nærmeste skjult i forhold til omgivelserne.

For yderligere at mildne indtrykket af bebyggelsen er tagfladen, som kan ses oppe fra vejen, belagt med søen.

Dette stærke ønske om at holde bebyggelsen tilbage på grunden, tæt mod klipperne, er det væsentlige argument for at udføre hotellet i 3 etager. En lavere bebyggelse vil med et blot nogenlunde acceptabelt etageareal bestå af et stort firalet, kunne nærmere Gilbertstræde og i højere grad blive et nyt påtrængende element i landskabsbilledet.

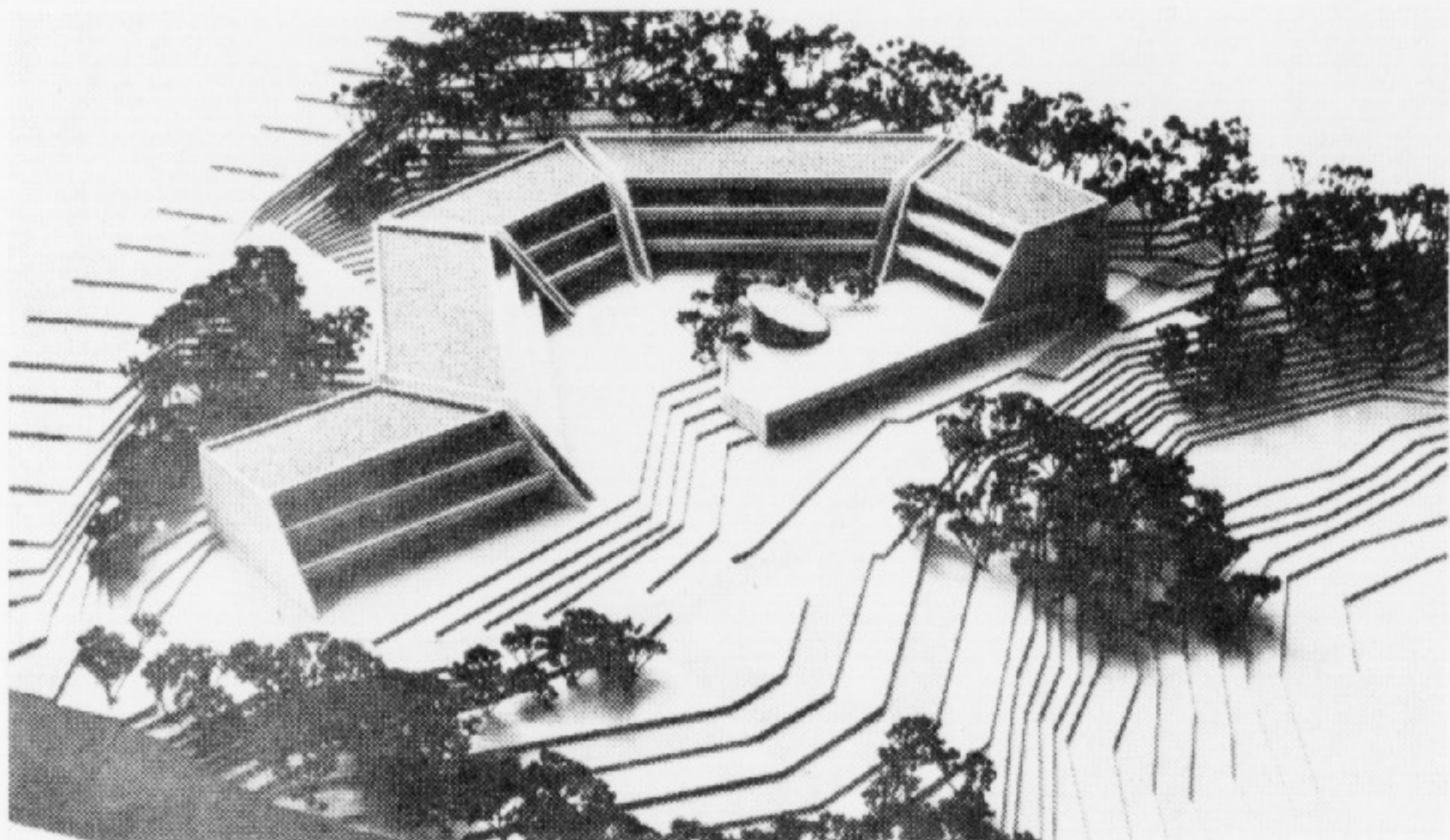
Forslaget er et forsøg på at gøre hus og terræn til et hele og en bestræbelse på at få bebyggelsen til at fremtræde som en accentuering af landskabsformen i højere grad end som et selvstændigt bygningsværk.

Hotellets østside fremtræder med tre terrasserede planer, der anvendes som udarealer for værelserne. Terrasserne beplantes, og på længere sigt forestiller man sig, at frodig plantevækst vil indhylle bygningen i kaskader af grønt.

Terrænfaldet bevirker, at svømmebassin og restaurantfaciliteter kan placeres underjordisk, kun synlig med facade mod Gilbertstræde og et enkelt ovenlys over bassinet.

Platauerne ovenover boyttes til udeophold for gæsterne og beplantes i sammenhang med resten af grunden som have.

For at formidske bygningens horizontale mål er hotellet delt i 5 afsnit, adskilte af åbne passager. I de åbne passager placeres udvendige trapper, som fører til værelsegangene.



Sådan ser det nye hotel ud i arkitekternes model.

De mærkelige terrasser foran huset markerer blot grundens skråning mod vejen. I virkeligheden var det blevet til et grønt haveanlæg. Det får man indtryk af på skitsen nederst på siden.

Her kan man bedre se, hvordan hotellet så nogenlunde ville være kommet til at tage sig ud, et par år efter opførelsen. Hvor grunden er plantet til - og det grønne har fået lov til at brede sig frodigt, også ud over bygningens altaner.

Det nye hotel ville komme til at fylde mere i landskabet end det gamle, det er klart. For der kunne bo 6-8 gange så mange gæster, i små lejligheder med opholdsrum, særskilt soveafdeling og køkken, badeværelse og garderobe. Og der ville være stort, fælles svømmebassin, sauna - og bar og restaurant med offentlig adgang.

Et moderne hotelbyggeri, javel. Men ville det passe dårligere i landskabet end det gamle pensionat?



Hotel Sandkaas set fra grunden ved stranden



Det nye hotel set fra samme sted som Hotel Sandkaas ovenfor

Plan over udstykningen af hotellets grund og naboejendommen



Sommerhusudstykningsplan, som måske bliver resultatet.

Modstanden imod hotelbyggeriet fører nok til, at hotellets grund og nabogrunden, som vi senere købte til, nu bliver udstykket til sommerhusgrunde i stedet.

Udstykningsplanen sendte vi til Kommunen for mere end et år siden, da vi endeligt opgav at bygge. Og nu venter vi på godkendelsen.

Det er ikke fordi, vi synes, udstykningen er en særlig ideel løsning af problemerne. Faktisk mener vi principielt, at værdifulde naturområder skal bebygges koncentreret i stedet for spredt. Men for at det skal svare sig for vores virksomhed, må det være temmeligt store byggerier - det er hele vor organisation nu engang indrettet på.

Vi har tilbudt Kommunen at overtage hele arealet mod at betale vore direkte udgifter. Det har man foreløbig måttet sige nej til.

Vi vil også give Kommunen forkøbsret til grundene på vandsiden af Gilbertstræde. Men det kniber vist med at få beverllingerne til købet igennem, er det vores indtryk.

Eller til fredningen af denne del af grunden.

Frede hele arealet kan man også. Det er forøvrigt Sandkaas-komiteens hovedformål. Og den eneste mulighed for at forhindre udstykningen, hvis Kommunen ikke kober.

Eller andre, som kan være interesseret i en helhedsløsning for området.

Vi er positive over for ethvert forslag, som ikke koster os ekstra tid, penge - og dårlig omtale. Det siger vist sig selv.

Vores virksomhed.

Med andre ord: Dansk Totalentreprise A/S.

Så er det sagt. For første gang i denne annonce. Og det er ikke helt tilfældigt. For navnet kan få det til at løbe koldt ned ad ryggen på mange, som kun kender os fra negativ omtale i aviserne.

Men her til slut - hvor vi er ved at sige farvel og tak til læserne - vil vi gerne give os selv et par ord med på vejen.

Vi hedder Dansk Totalentreprise A/S af tre grunde:

Dansk fordi vi er det, helt og fuldt. Startet, ejet og drevet af danske borgere, som bor i Danmark.

Totalentreprise fordi det er det, vi beskæftiger os med i firmaet. Det betyder, at vi påtager os at gennemføre et totalt byggeri for alle, der beder os om det - i visse tilfælde for os selv, til senere salg eller udlejning - lige fra købet af grunden og projekteringen af byggeriet til afleveringen af nøglerne til det fuldt færdige og monterede byggeri til bygherren. De enkelte dele af projektet overleverer vi til andre, som dermed kommer til at fungere som underentreprenører eller leverandører under vores styring og kontrol.

A/S fordi vi er et dansk indregistreret aktieselskab, udelukkende baseret på dansk kapital, hvoraf halvdelen ejes af direktøren for firmaet, civilingeniør Axel Juhl-Jørgensen, og den anden halvdel af direktør Boje T. Nielsen i Næstved og hans selskab, Danske Fabrikshaller A/S.

Dansk Totalentreprise A/S er et temmeligt ungt firma - vi har lige haft 5-års jubilæum, i al stilsfærdighed.

For fem år er ikke noget at prale af, når flere af vore konkurrenter har rundet de hundrede.

I de fem år har vi dog nået at blive en af de største byggevirksomheder her i landet. Men ingen kommer foran ved at træde i andres fodspor.

Fra starten har vi bestræbt os på at arbejde utraditionelt. Selv i dag er vi for eksempel kun lidt over 30 ansatte. Hvor vores konkurrenter med samme omsætning beskæftiger mere end 10 gange så mange. Vi har i stedet valgt at overlade til andre, hvad de kan gøre bedre, - og som regel billigere.

Resultatet har været, at vores byggerier er mere økonomiske for bygherren. Og det tæller i dag.

Man har kaldt os kometen i dansk byggeri. Og det lyder jo meget godt.

Men det koster, at være komet.

I de få århundrede år har vi skullet samle de erfaringer, som andre har kunnet gøre igennem et årtusinde med stadig og rolig fremgang for branchen.

Det har ikke kunnet undgås, at vi har dummet os.

Alvorligt, nu og da. Foretaget dispositioner, som vi i dag kan se var uheldige, på langt sigt.

Vi har haft nogle dyre læreår. Ikke økonomisk, heldigvis. Så ville vi nok ikke have eksisteret i dag. Et ungt firma i vores hårde branche kan ikke såle at tabe penge.

Men mange mennesker har i dag på forhånd en skeptisk eller direkte negativ indstilling til, hvad vi foretager os. Og det kommer naturligt til at præge offentlig-hedens vurdering af vore projekter.

Det gør det lidt mindre bedre, at vi tit er part i sager, som har en sådan størrelse og udformning, at de nu engang ikke kan undgå at rejse debat og diskussion.

I dag arbejder vi på længere sigt end før. For vi har lært en hel del, i de sidste par år. Også af Sandkaas.

Efterskrift:

Vi har fortalt historien om hotellet i Sandkaas, som ikke blev til noget, så omhyggeligt som muligt. Uden at fremstille os selv i et bedre lys, end vi har fortjent, mener vi. Men på den anden side heller ikke i et dårligere.

Vi har ikke lagt skjul på, at vi købte det gamle sommerpensionat i Sandkaas for at bygge et nyt, moderne hotel der i stedet.

Ikke en stor betonklods på stranden, som mange har fået indtryk af. Men et smukt stykke arkitektur, synes vi, bygget ind til klipperne, på den anden side af vejen, hvor Hotel Sandkaas ligger nu.

Byggeriet forudsatte enten at Kommunen fik en tilladelse fra Amtsrådet.

Eller at Miljøministeriet tilsluttede sig vores planer.

Det gjorde de ikke. De kunne ikke engang godkende Kommunen.

Dermed var sagen afgjort.

Vi kommer ikke til at bygge noget hotel i Sandkaas.

Kommunen, Amtet og Ministeriet har truffet beslutningen for os. Hvorefter vi, som alle andre borgere i dette land, naturligvis har os at rette.

Det er der ikke noget underligt i.

Og slet ikke nogen grund til at indrykke annoncer om.

Når vi alligevel bruger to sider i denne avis til at fortælle en lang og indviklet historie om, hvad der gik forud, har vi dog en god grund til det.

Indtil nu har bornholmerne kun kunnet følge udviklingen igennem avisernes artikler og referater, bragt, når der skete noget nyt i sagen om hotellet.

Altså nu og da i mere end tre år.

Det må have været svært at følge med og bevare overblikket.

Især når artiklerne oftest har været baseret på udtalelser fra personer, der har taget klar stilling til vore planer. Eller rettere imod.

Men der er jo som regel flere sider af en sag.

Det gælder også i sagen om Sandkaas.

Med denne annonce har vi gerne villet sikre os, at borgerne på Bornholm nu også ser vores side af sagen.

Vi ved godt, at det er noget sent.

Men vi har ikke ønsket at blive beskyldt for at prøve at påvirke en demokratisk beslutning ved at kobe os plads for vores synspunkter.

Det kan ingen beskylde os for nu, hvor beslutningen er taget.

Men hvis vi med denne annonce har forhindre, at vores virksomhed en anden gang mødes med mere kritisk end vore motiver og handlinger faktisk berettiger til, har vi nået vores mål.

Med venlig hilsen



dansk totalentreprise a/s

civilingeniører - entreprenører
naverland 2 · 2600 glostrup · telefon (02) 96 96 44