

Til Københavns Kommune

I ANLEDNING AF PLANSTRATEGI HØRING

HØRINGSSVAR

Vi vil meget gerne etablere en ART HOUSE BIOGRAF og KULTUR VENUE med tilhørende cafe ved Peblinge Dosseringen 6.

Arbejdstitlen på Københavns fremtidige samlingssted er LAKE HOUSE (alternativt ATRIUM).

Projektet kort

VISION & INTENTION MED STEDET

LAKE HOUSE er et nyt multi-transformativt Culture Venue ved Søerne med luksus biograf, performance space, foredrags scene, 'talks'-forum, cafe, lounge og bar.

Med direkte indgang fra Peblinge Dosseringen indrettes stueetagen til biograf med plads til 84 siddende gæster.

1. sal indrettes med balkon samt Lake Lounge bar med udsigt over Peblingesøen. Loungen har åben forbindelse til foyeren.

I kælderen etableres café-bar om dagen, som transformeres til lounge og cafe om aftenen. Også dette 'rum' vil have en lille hjørne-scene til 'samtaler' og akustiske musikindslag.

Fortovsarealet indrettes til ude-servering. Der pågår kommunalt vejarbejde, med udvidelse af fortovet mhp. udeservering samtidig med, at Peblinge Dosseringen lukkes for biltrafik på strækningen foran Lake House.

MÅLGRUPPE

Målgruppen er international (film og kunstverden), lokalmiljø, ungt samt ældre publikum, der mødes om kunst, kultur, events, performances.

Stedet har både betalende og åbne arrangementer, med fri adgang, hvor stedet bliver en forlængelse af byens rum.

Hvor restauranterne på tilsvarende strækning på Sortedams Dossering samt Kaffesalonens båd- udlejnings-ponton, har en folkelig og festlig tiltrækningskraft, vil Lake House tiltrække et mere kulturelt engageret publikum, hvilket passer godt ind i Kommunens nye linie med et mere '**kulturelt orienteret aftenliv**' i byen og byens restaurationer. Lake House vil være med til at løfte niveauet for restaurationslivet i området og Peblinge Dosseringen som en kulturel destination med et højt ambitionsniveau.

DEN UMIDDELBARE UDFORDRING

Strækningen på Peblinge Dossering mellem Baggesensgade og Nørrebrogade, som er den eneste asfalterede del af Peblinge Dosseringen hører under lokalplan 150 af Maj 1990.

Ifølge Lokalplanen må lokaler i stueplan på strækningen mellem Nørrebrogade og Baggesensgade ikke bruges til andet end "kontor, butik og lignende" og det vi ønsker at etablere er i sagens natur et "publikumsorienteret serviceerhverv".

OMRÅDE SPECIFIKT ARGUMENT

I kommuneplanen er der udlagt BYMIDTE RAMMER hvori Nørrebrogade 1 og Peblinge Dossering 2-4 er omfattet af Bymidterammen. Peblinge Dossering # 6 er den berømte KAFFESALONEN der har ligget på adressen i en menneskealder. Der er ikke yderligere husnumre på den asfalterede del af Peblinge Dosseringen.

På grund af de løse rammer og dispensationsmuligheder for oprettelse af service erhverv (restauranter og cafeer deslige) indenfor Bymidterammen, er der indrettet restaurationer (3 stks) på hele strækningen fra Nørrebrogade til og med Peblinge Dossering 4 hvor Bymidterammen slutter.

Som sidste stueplans lejemål på den asfalterede del af Peblinge Dossering ligger så Kaffesalonen i nummer 6.

VORES lejemål (kontrakt er indgået) ligger ligeledes i nummer 6.

Det forekommer os, at det eneste ene lejemål på hele den asfalterede del af Peblinge Dosseringen og under Lokalplan 150 der ikke kan have "publikumsorienteret serviceerhverv" er vores lejemål.

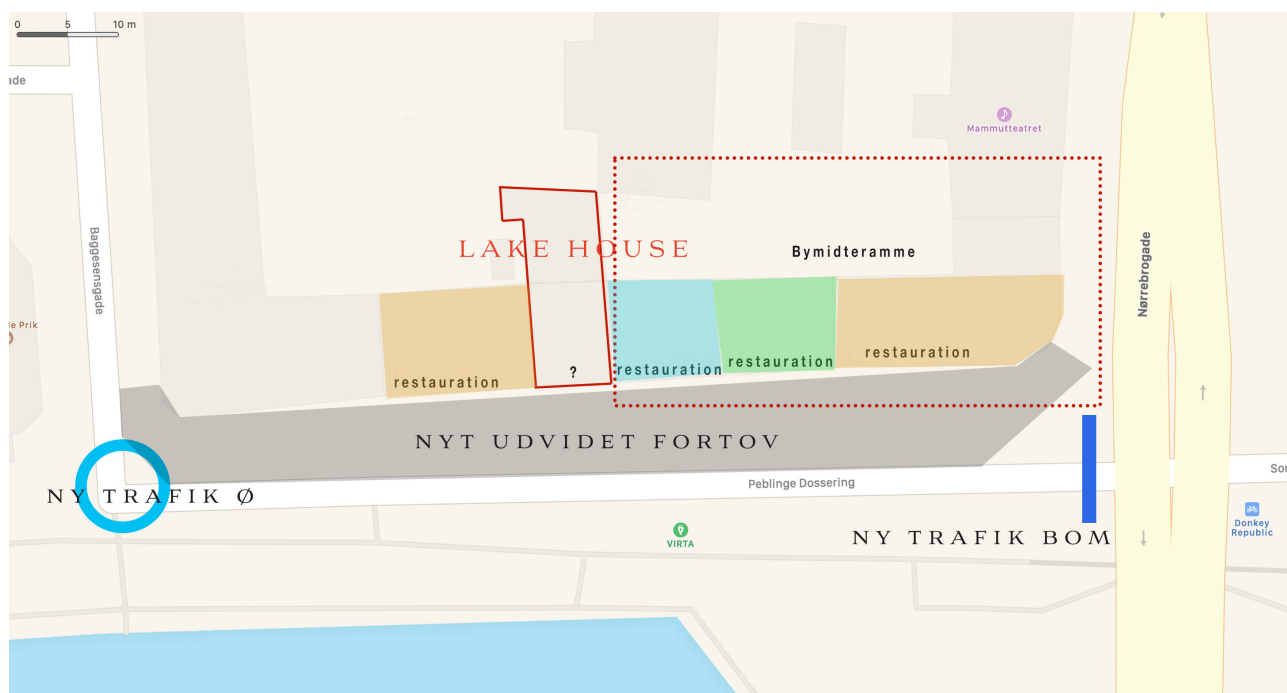
Det virker som *en overseelse* i tiden fra dengang i 1990 hvor man under udarbejdelse af Lokalplan 150 havde den underliggende tanke, at området over tid ville se saneringsmodne gamle bygninger erstattet med *Almene Boliger* ligesom hjørnebygningen mellem Peblinge Dossering 6 og Baggesensgade,

Dette skete ikke og området har ganske skiftet karakter siden 1990. Både på denne side af Nørrebrogade og den anden side på Sortedam Dosseringen hvor hele Ravnsborgade Komplekset har restaurationer ud mod søen.

En udvikling der tydelig ses i sammenhæng med alle Kommunens strategi planer og større tanker om hvad området langs søerne på denne side kan og bør bruges til. En udvikling der direkte kan aflæses i nok nærmest hver eneste strategi plan og aktive udformning af området lige siden. Se for eksempel "Metropol for mennesker" og "Bebyggelsen vest for søerne" og andre.

En udvikling der afspejles netop i udlægningen i Bymidterammen. En udvikling der helt aktuelt kan aflæses i Kommunens fremragende igangværende forandring af netop den asfalterede del af Peblinge Dosseringen mellem Nørrebrogade og Baggesensgade der

bliver lukket for gennemkørende trafik og hvor fortovet udvides i et bevist forsøg på at skabe bedre muligheder for udeliv og cafeer med udeservering



Som man kan aflæse tydeligt af dette oversigtskort, er LAKE HOUSE lejermålet klmet inde som en lille glemt bid af København, der ikke er fulgt med planudviklingen.

Vi skal ikke påstå at vide hvad der er tænkt gennem tiderne, men det virker oplagt at man, da lejermålet har været en privat kirke siden det blev bygget ind som anneks i porten i 1933, konsekvent har tænkt, at det var ligegyldigt at medregne det i lokalplanerne. Eller at man i fraværet af egentlig tydelig mulig restaurations facade simpelthen har overset lejermålet.

Vi argumenterer hermed for at *Bymidterammen udvides* med et enkelt gadenummer, og lejermålet i *Peblinge Dossering 6 indrages i bymidterammen* - således at vi herefter andetsteds i kommunen kan ansøge om anvendelse af lokalerne til etableringen af LAKE HOUSE og dermed løfte området kvalitet til det af kommunen højt ønskede niveau.

Subsidiært: Ligger det indenfor Planstrategihøringens muligheder og magt, vil vi subsidiært være frække og *direkte bede om tilladelse* til anvendelse af lokalerne til etableringen af LAKE HOUSE.

LOKALE / LEJEMÅLS SPECIFIKT ARGUMENT

Skulle de *Område Specifikke* argumenter ikke være tilstrækkeligt til at ændre lejermålets kvalificering, vil vi gerne tilbyde følgende *Lokale Specifikke* argumenter:

Hvad har lokalerne været anvendt til?

Lokalerne i Peblinge Dosseringen 6 - i daglig tale "Daniels Kirken" blev etableret som privatkirke i 1933 af Spiritistisk Trossamfund. Fra etableringen og frem til idag, har lokalerne udelukkende fungeret som privat kirke og siden som Yoga Center.

Vi har overtaget lokalerne efter Yoga Centret der er flyttet ind andet lejemål i baggården. De kunne, som så mange andre tilsvarende yoga centre i København ikke længere klare huslejen pga af den af EU dikterede pålægning af moms på den slags.

Det leder til Spørgsmålet

Hvad kan lokalerne anvendes til?

Under gældende (forældede?) lokalplan for gaden fra 1990, kan lokalerne kun benyttes til Butik og kontor og lignende, hvilket i sig selv virker mystisk da de aldrig har været benyttet il disse formål.

Men kan de i praksis fungere som butik ?

Lokalet er af betydelig størrelse rent kvadratmeter mæssigt på omkring 400 m² fordelt på tre etager, men har udelukkende en lukket facade på ca 5 meter uden mulighed for facade butiks vinduer. Lokalerne er dyre (dyre nok til at lukke et yoga center, men har ingen mulighed for at trække kunder i butikene ved udstillinger i vinduer etc. Udover selve facadedøren, hvis findes to små skydeskodde-agtige vinduer på 30 cm x 70 cm med mur-dybde på 40 cm hvilket helt umuligør nogensomhelst henvendelse gennem vinduer til offentligheden.

Vi påstår det er svæet at forestille sig lokalerne anvendt til butik, da prisen, størrelsen, lukketheden og de tre forhold sammen gør lokalerne næsten umulige at bruge til de af lokaleplanen dikterede formål.

Men kan lokalerne så i praksis bruges som kontor ?

Nej. Ikke ifølge arbejdstilsynets regler om naturligt lysindfald. Kirkesalen har fire høje glasmosaik vinduer der starter i 3 meters højde og således forhindrer udsyn for ansatte kontormedarbejdere. Balkon rummet har et lille halvmåneformet vindue hvis øverste kant ligger under øjenhøjde. Kælderen er, ja, en kælder.

In Summarium

På trods af at lokalerne aldrig har været anvendt som butik eller kontor, er de kvalificeret i lokalplanen af 1990 som netop butik eller kontor - begge formål vi mener det vil være umuligt at benytte dem til. Vi påstår det er en fejl som der nu er mulighed for at korrigere.

Men hvad kan lokalerne så i praksis bruges til?

Vi mener ikke lokalerne kan bruges til andet en publikums orienterede formål. Såsom kirke, teater, biograf, performance, etc. Man kan selvfølgelig bruge disse smukke og sjældne lokaler som lager (eller må man overhovedet det?) og således fratage københavnere en fantastisk mulighed for etablering af et nyt samlingssted i byen. Et sted at se film. Et sted at høre foredrag. Et sted at se performances. At spise en bid i samtale med byens kreative kræfter. At mødes med andre københavnere til kommunalvalgs debat og andre tvær københavnske fælles arrangementer.

Det nærmest sammenlignelige private projekt i byen, er vel Lennart Lajboschitz's omlægning af Absalon Kirken på Vesterbro.

Vi påstår det er på tide at Søerne får noget tilsvarende.

Med Venlig Hilsen

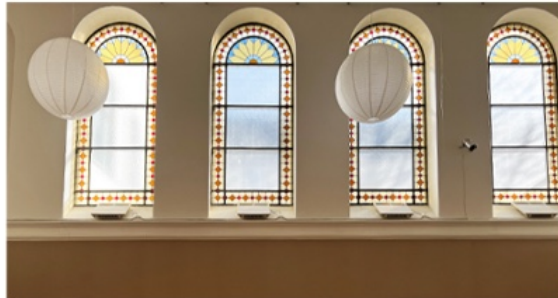
Asger Leth

Filminstruktør, manusforfatter, og serieskaber

Lene Mirdal

Arkitekt

SALEN



GADEN



FORTOVET UDVIDES

