

香港荷李活道 122A 號擬建的青年宿舍
文物影響評估
有關青年宿舍修訂設計的補充文件

本補充文件旨在提交兩個設計方案以回應古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)委員在 2015 年 3 月 4 日舉行的會議上，就青年宿舍的設計所提出的意見：

- (一) 建議的青年宿舍應由荷李活道向後退入至跟文武廟並排而列
- (二) 原有的 W 形支柱以垂直柱取代
- (三) 「小型文化廣場」的設計和所選用的物料應與文武廟配合

兩個設計方案均因應以上的第(二)和第(三)項意見而作出了改動，至於第(一)項的意見，兩個設計方案的分別在於從荷李活道向後退入的距離。

修訂設計 (方案一)

2. 按古諮會委員建議，青年宿舍的建築物主體宜從荷李活道向後退入，使文武廟前的開放式庭院能夠延伸到青年宿舍的「小型文化廣場」，從而優化文武廟的總體氛圍，更可恢復文武廟前院的歷史面貌。而且，沿荷李活道從東面走向文武廟的行人，亦能因建築物的向後退入而更清楚看到文武廟。

3. 在上述會議中，委員亦曾表示基於鄰近建築物普遍較青年宿舍高，所以並不特別關注青年宿舍的整體高度。委員認為只要能確保「小型文化廣場」的樓底高度超過文武廟，把建築物高度提升以補償因向後退入而減少的樓面面積是可接受的做法。我們就此曾諮詢規劃署，規劃署的意見是「考慮到周邊的土地用途、附近的歷史建築和鄰近建築物的高度，不建議提升現行方案約七十米的建築高度」。因此，增加建築物高度並不可行。

4. 由民政事務局推出的青年宿舍計劃，旨在為年青人提供可負擔的居所，所以營運的非政府組織所收取的租金將受到嚴格限制。此外，在沒有政府資助下，非政府組織須承擔經常性開支和日常維修費用。為了確保營運的持續性，青年宿舍難以減少單位數量和住宿名額。因此，按古諮會的意見把建築物向後退入的同時，我們必須平衡財務可行性。經詳細研究後，唯一可行方案是藉著稍微降低「小型文化廣場」的樓底高度和壓縮建築物結構的深度，以騰出空間增加一層住宿樓層，這樣才可以在不影響建築物的整體高度下維持相若的單位數量。

5. 經進一步研究，現提出修訂設計(方案一)，其主要特點如下：

- a) 把原有的 W 形柱改為直立柱，令設計更簡潔，含蓄，亦不會影響遊人欣賞文武廟；柱身並會從荷李活道向後退入約 5 800 毫米，與文武廟的主建築群外牆對齊，籍著採用支柱（而不是牆）及從荷李活道向後退入的設計，可提升文武廟的能見度以及加強文武廟前院和青年宿舍「小型文化廣場」的聯繫。
- b) 青年宿舍東北角的樓梯會從荷李活道向後退入約 2 900 毫米，從而呼應文武廟前石獅子的位置，及令「小型文化廣場」享有較廣闊的前庭，造就一個更開放的空間(圖 1)。而將樓梯向後退入亦能讓公眾更容易看見現時處於兩棟樓宇中間、不顯眼但具文化價值的平安里。

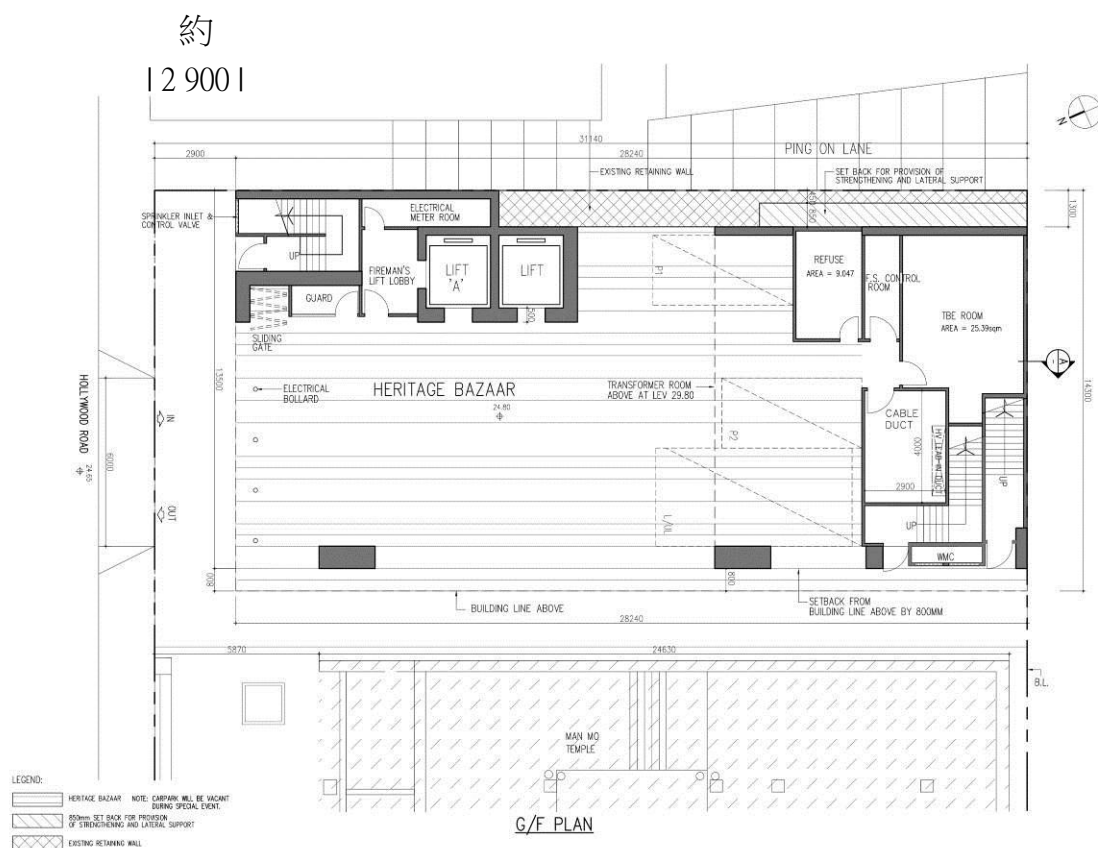


圖 1：方案一的地下平面圖 - 樓梯向後退入約 2 900 毫米，而直立柱則向後退入約 5 800 毫米。

- c) 整座建築物也向後退入約 2 900 毫米，與東北角樓梯看齊(圖 2)。這設計將「小型文化廣場」前方優化為露天的空間，並與文武廟前院自然的融為一體。另一方面，將青年宿舍整座建築物向後退入，也令行人道較從前寬闊，改善了荷李活道的整體空間感(圖 3,4 及 5)。

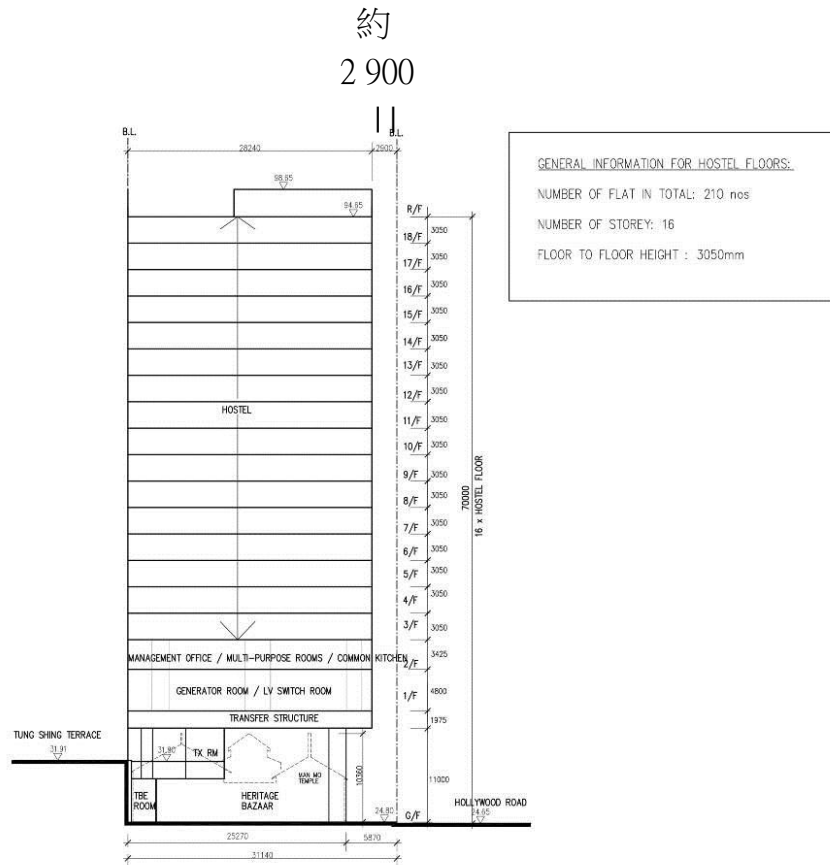


圖 2：橫切面圖 – 顯示整幢建築物從荷李活道向後退入約 2 900 毫米



圖 3：「小型文化廣場」前方優化為露天空間，並與文武廟前院自然的融為一體。



圖 4：「小型文化廣場」與周邊環境



圖 5：整幢建築物從荷李活道向後退入

修訂設計 (方案二)

6. 修訂設計(方案二)為進一步優化的設計方案，除了將樓梯從荷李活道向後退入的距離由 2 900 毫米(見上文 5b 段) 提升至約 5 800 毫米外，「方案一」的其餘建議均包括在內。按「方案二」的設計，青年宿舍地下的所有建築結構都跟文武廟主建築群的外牆成一直線，令文武廟和青年宿舍的前院更為融合，形成了一個統一的空間(圖 6 及 7)。

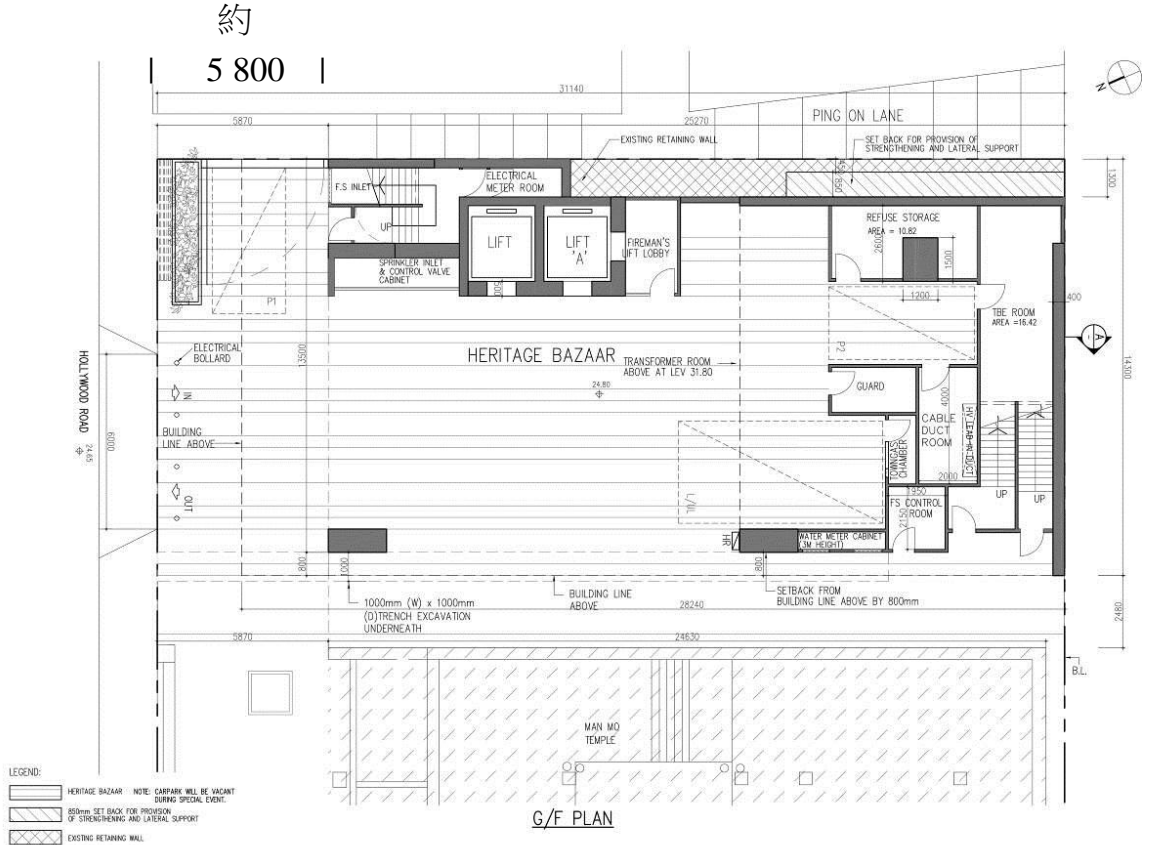


圖 6：方案二的地下平面圖 - 樓梯向荷李活道向後退入約 5 800 毫米。



圖 7：地下的樓梯向後退入約 5 800 毫米。

「小型文化廣場」的設計和用料選擇

7. 「小型文化廣場」的設計力求與文武廟和諧呼應，選用建築材料的原則如下：
 - a. 在拆卸的過程中，將保留並重用部份合適材料。
 - b. 採用的建築材料必須與整體環境氛圍和諧配合。

例如在拆卸現時分隔學校和文武廟的一幅圍牆時，盡量把沒有破損的石塊重用以裝飾「小型文化廣場」的牆壁；亦會考慮在「小型文化廣場」的地面鋪上與文武廟前院相似、但可區別的花崗岩石塊(圖 8)。



圖 8：選用呼應文武廟的建築物料

8. 古諮會亦曾建議，須考慮「小型文化廣場」和青年宿舍對文武廟產生的視覺影響。就此，我們建議採用效果燈光為「小型文化廣場」提供所需照明。至於宿舍低層的部份，則建議使用有色玻璃，並縮減玻璃面積，亦考慮在窗戶外安裝遮光設施，而內部則設置合適的窗簾。這樣，宿舍於夜間的外觀將會更為低調。整體來說，青年宿舍的設計精美而不浮誇，不論在日間或晚上，均可與文武廟建築群和諧並存。



圖 9：建築物的夜景

結論

9. 按以上兩個修訂方案，青年宿舍地下的「小型文化廣場」會與文武廟緊密相連，它不僅能提供一個舉行文化和社區活動的空間，亦能大大提升文武廟的能見度。

10. 按古諮會的建議，修訂方案將青年宿舍由荷李活道向後退入，令樓宇跟文武廟的前院並排，重現舊日建築物之間的關係；而修訂後的青年宿舍設計跟文武廟在視覺上更顯和諧。

11. 建議的重建計劃可以充分利用寶貴的土地資源，以紓緩青年人的住屋需求，以及顯著改善文武廟附近的環境。因此，我們呼籲委員支持及通過這計劃的文物影響評估。

東華三院 及

民政事務局

二〇一五年六月
