

油街 12 號前香港皇家遊艇會會所
改造為社群及公共藝術中心 – 油街藝術空間
文物影響評估

背景

前香港皇家遊艇會會所將會被改造為一所社群及公共藝術中心，名為「油街藝術空間」。將來竣工後會交予康樂及文化事務署（康文署）轄下的藝術推廣辦事處用作辦公室及為公眾及年青藝術家提供展覽及教育活動的場地。

2. 香港皇家遊艇會會所於 1908 年建成，會所為當時遊艇會會員聚會的場所，同時為他們提供遊艇設施。該址於 1995 年獲古物諮詢委員會首次評為二級歷史建築物，並於 2009 年，為 1444 幢歷史建築物的評估中確定其二級評級。

3. 建築署將會負責是次改造工程及將來的維修保養工作。

文化價值宣言

4. 前香港皇家遊艇會會所位於北角油街及電氣道交界，該區於 20 世紀初期曾經是一個匯集了工廠及康樂設施的地區。該建築物於 1908 年至 1938 年期間用作香港皇家遊艇會的總部。

5. 香港皇家遊艇會於 1869 年成立，起初名為遊艇會，是香港一個供會員聚會及提供遊艇設施的體育會所。1891 年，遊艇會與香港科林斯帆船會合併。兩年後，該會被授予「皇家」的稱號，成為香港第一所享有該榮譽的會所。

6. 1905 年，香港皇家遊艇會與香港船會合併後，一幅位於北角的地皮被收回作為遊艇會興建總部之用。此總部同時亦用作該遊艇會的會所，其會員以歐洲人為主。會所由當時港督盧押於 1908 年主持開幕儀式。會所地下設有兩個划艇棚及一個健身室，一樓則設有一條長遊廊及會所設施。初期的會員大部分均為社會上的傑出人士，當中包括立法會議員。

7. 該址為香港皇家遊艇會使用了三十年，直至 1938 年為止。後來由於該址對開海面進行填海工程，其總部遂遷移到銅鑼灣奇力

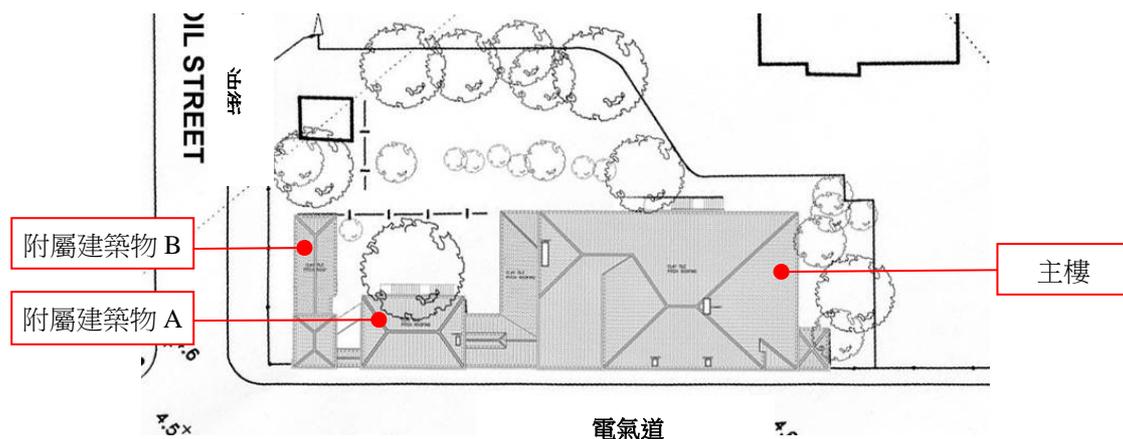
島。位於油街的建築物則交由香港政府接管，並用作員工宿舍及倉庫，直至 1998 年為止。2001 年，該建築物曾用作康文署轄下古物古蹟辦事處(古蹟辦)的考古貯存倉庫。直至 2006 年，新的考古貯存倉庫於屏山啟用，建築物便一直空置至今。

甲. 歷史及社會價值

8. 香港皇家遊艇會是香港殖民地時代初期由歐洲人成立的其中一個體育會所。該會所代表著二十世紀初外國康樂活動及社交生活流入香港社會。同時，該會所為該區唯一一幢僅存用作康樂用途的建築物，反映著北角過去曾是一個匯聚康樂活動的地方。此外，該建築物是唯一一幢位於 1930 年代北角進行填海前原來海岸線的建築物。該建築物亦是遊艇會於香港的第一所永久總部，標誌著遊艇會歷史的一個里程碑。

乙. 建築及美學價值

9. 該歷史建築群沿電氣道的主立面組成了一個地標式街景，而後立面則面向當時的維多利亞港。整個建築群由一幢主樓及兩幢附屬建築物組成(即附屬建築物 A 及附屬建築物 B)。建築物形態及其空間設計的不同層次反映著其內部原來的不同用途及活動，例如主樓設有一個精巧的入口門廊及大堂、於不同區域使用了不同的鋪地、及擁有較簡單的佈局及形式的兩幢附屬建築物。



平面圖

10. 前香港皇家遊艇會會所為工藝與藝術風格的好例子，在香港為罕有的建築風格。該會所相當能夠展現出該風格的精髓，如其不規則的佈局及將建築體積分拆的手法、採用多種屋頂的形式、以紅

磚及粗灰泥外牆造成鮮明的對比、及份外顯著的煙囪及水管。該會所擁有規模相當大、高真確性、保存良好、及具備許多不同種類的建築特色，並且能非常有效地展示出該風格的精髓，在香港已知的工藝與藝術風格建築中，要算是最好的一個例子。其完整性及其保存得很好的狀況均增加了該建築群的罕有程度。

11. 前香港皇家遊艇會會所屋頂的造法選用了本地傳統建築物料及建造方式，以中式筒瓦鋪設，顯示其設計受到了本地的影響。該影響於香港殖民地時期的西方建築中甚為普遍。

文物影響評估

12. 根據發展局技術通告(工務)第 06/2009 號及古蹟辦關於對提交文物建築影響評估的說明，文物影響評估報告是必須的，以審視建議的改建工程對該歷史建築的影響，如難以避免不良的影響，便應該策劃對應的緩解影響措施。

甲. 保育前香港皇家遊艇會會所文化價值的保育原則

13. 就保育前香港皇家遊艇會會所提出的緩解措施、保養策略及詮釋其歷史的手法，所按照的保育原則列舉如下：

(甲) 建築構件

(i) 應盡量保持前香港皇家遊艇會會所原來建築的特色及面貌，以及其完整性及真確性，並對現存建築物作出有限度的改動。別具特色的元素均須要予以保留或復修，例如：

- 整體的佈局及空間的關係，即建築群後方作為園景區，以及附屬建築物 A 的後方作為庭院。
- 能反映出工藝與藝術風格的室外建築特色：如採用多種屋頂的形式、雙筒雙瓦的中式屋瓦鋪設方式、煙囪、紅磚牆及粗灰泥外牆、弧形拱／拱門、以窗門組合的設計、顯著的雨水管、及屋簷下的鐵造托架等。
- 木構件：如主要以木樑及單柱桁架承托木椽的木製屋頂結構、木造假天花、木樓板結構；以荷蘭式砌合法的磚牆結構和位於附屬建築物 A 的磚柱。

- 室內元素：如木框門窗、木樓梯、室內裝飾如附有圖案的水泥地磚、木地板、天花頂飾、已圍封的煙道及設有壁爐腔的壁爐。

- (ii) 新的改動或加建的部份應盡可能減少並以可還原的手法進行。新的改動應妥善地計劃以減低對原來建築的構件構成視覺的影響。加建的部份其設計必須較為低調，能與現存的建築新舊並融，兩者並容易區別。

(乙) 屋宇裝備

- (i) 新加設的屋宇裝備管道應集中一起進入建築物內，並盡量使用磚牆現存的洞口，以減少新洞口的開設。

(丙) 記錄及監察

- (i) 於工程進行前、進行期間及完成後對建築物進行測繪及攝影記錄以記錄建築物之現狀及改建後的狀況。
- (ii) 工程完成後，將來的維修保養工作須按此文物影響評估報告內所訂立的保育原則進行。

乙. 主要的設計建議

14. 因應保育及活化再利用現存建築物及為配合公眾使用該址的改善工程，主要的建議工程分別如下：

(甲) 保育及活化再利用現存建築物為社群及公共藝術中心

- (i) 三幢現存建築物，包括主樓、附屬建築物 A 及附屬建築物 B 將會被保留，並活化再利用及改善以配合新的用途及符合現時的標準。主樓的地下會被改建為展覽館、多用途大廳、多用途活動室及藝術品存放室，而地下的部份空間及一樓將會改建為藝術推廣署辦公室。
- (ii) 附屬建築物 A 地下將會改建為展覽用的預備室及洗手間設施，而一樓則會用作貯物室以供儲存藝術家的資料，並擺放從比賽中收集的藝術模型及裝置藝術的設備等。
- (iii) 附屬建築物 B 地下將會改建為小餐廳 / 商店 / 閱書角、消防控制室及嬰兒室。

- (iv) 新的鋼架將會加建在多功能大廳及展覽館內，以方便陳設藝術品及安裝屋宇裝備。
- (v) 現存所有的大樹將會被保留，當中的庭園亦會保留，並用作休憩花園以及戶外藝術展覽場地。



建議於多功能大廳加設的鋼架(上)及展覽館(下)以陳設藝術品及裝置

(乙) 為配合公眾使用該址的改善工程

- (i) 該址位於地下所有的公眾設施及地下辦公室將設有無障礙通道。
- (ii) 現存於一樓遊廊及木樓梯的欄杆並不符合現時法例的安全規定，而鑑於一樓只用作辦公室，並不開放予公眾，因此將採用一些管理措施，如在欄杆前放置盆栽或其他類似的物件以防止用家倚靠在欄杆上。而一樓現存木窗其窗台的高度亦不符合現今的安全標準，這些木窗將會於大部份時間鎖上。
- (iii) 將於遊廊及木樓梯進行結構荷載測試，以確定其可載負荷，而部份用作承托木樓板的工字橫樑將會作結構加固工程。
- (iv) 將採用防火工程以改善歷史建築的消防安全，同時亦可以保留重要的建築構件。原來的木窗或木門以及木結構

將會原址保留；其中一條木樓梯會以防火物料圍起作為逃生通道；天面的木結構將會塗上阻燃物料，而木結構的防火級別將有所提升。

- (v) 將提升現有的屋宇裝備以配合建築物的新用途，並於原有的磚牆及木窗上加設新洞口。
- (vi) 將加設消防設備以提升建築物的消防安全，如消防灑水系統及煙霧探測系統。建議於現時更亭後方及旁邊加設一個綜合消防及花灑泵房以及綜合消防及花灑水缸，而有關建議仍待有關部門批核。

丙. 針對改善工程的對應緩解措施

15. 對於部份改善工程，有可能對建築物構成無可避免的影響，因此我們基於上述的保育原則制定了下列的緩解影響措施：

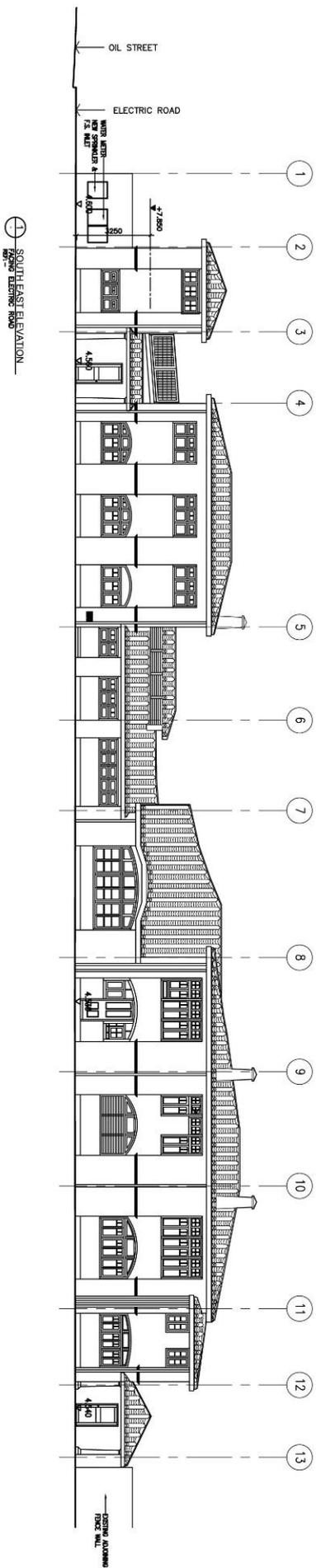
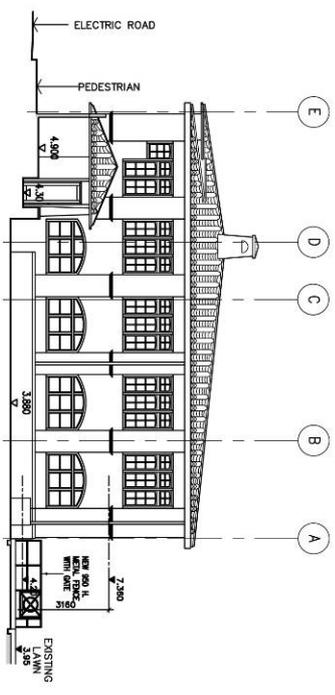
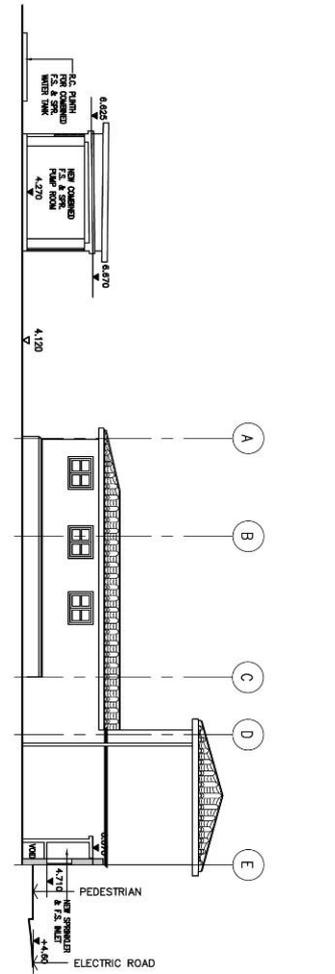
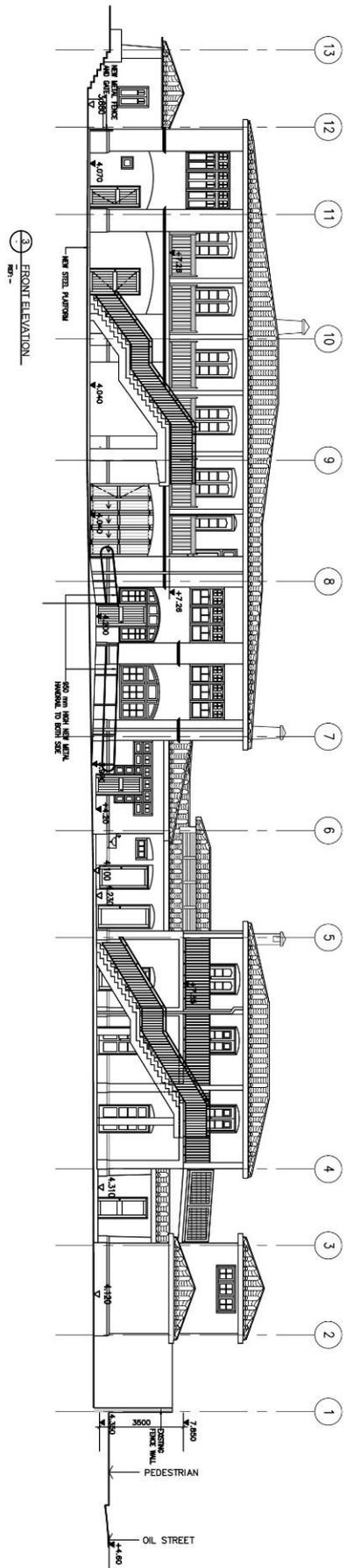
- (甲) 保育及活化再利用現存建築物改為社群及公共藝術中心
 - (i) 避免因其新用途而須要大量的結構加固工程。
 - (ii) 於工程開始前對現存建築物的結構作出勘察，而結構勘察報告將會遞交予古蹟辦。若發現損壞，如紅磚上出現裂痕或破損，便須施工前完成修復。
 - (iii) 工程進行期間，將會監察現存建築物的結構情況以確保其結構的完整及安全。
 - (iv) 新加設以供展示藝術品及藝術裝置的承托支架將會盡可能縮小，以免影響室內的氛圍及阻擋現有的窗戶。
 - (v) 現存所有的大樹會予以保留，並妥善保養，以確保若大樹有問題時能易於察覺及得到妥善處理。

- (乙) 為配合公眾使用該址的改善工程
 - (i) 地下無障礙通道的設計及採用的物料將獨立於現存建築物，使之與原來的建築構件能易於分辨。其設計將會較低調以減低對建築立面的視覺影響，並採用較輕盈的物料，如鋼或玻璃纖維格柵，以代替鋼筋混凝土等物料，以避免對現存的排污設備作不必要的改動，同時亦能防止積水滲入室內。為了方便運送大型的藝術品，欄杆將可拆除。
 - (ii) 在一樓遊廊及樓梯旁加放的盆栽不會阻礙通道或減低逃生通道的闊度。於木窗新加上的鎖將會以可還原的手法進行。

- (iii) 破壞性的結構勘察於必要時才會進行，且其勘察的次數會盡量減少以減低其破壞。勘察的位置、大小尺寸以及復原的方法將會得到古蹟辦的同意才會進行。如有必要，可以管理手法限制使用遊廊及木樓梯的人數，或於木樓梯底加裝承托支架以減低對樓梯的視覺影響。至於加固承托木結構的鋼造橫樑時，會避免破壞旁邊的磚結構，例如可在橫樑低部焊接新的鋼板而避免取代或移除現有結構。
- (iv) 於木樓梯及木結構加裝的防火保護物料將會以可還原手法加設，以致將來移除時能減少對現存結構構成重大的破壞。此外，可透過檢測現存木結構的炭化速度以及配合先進的消防設備，以展示部份或全部木橫樑的可行性，唯此方案須待有關部門批核。如此方案在技術上不獲有關部門接納，則會在木結構的頂部及底部鋪上可還原的防火物料。
- (v) 屋宇設備會妥善計劃並盡量利用現存牆上的洞口，並置於現存的木天花上以減低對室內的視覺影響。在現有磚牆上開設新洞口時，會逐件移除每一塊磚以減少對磚的破壞。移走的磚將會適當地保存作將來復修之用。在現存木窗加設通風百葉窗時，會盡量設置於原有的玻璃位置而避免損壞木構件，並且盡量保持窗的對稱設計。
- (vi) 在現存更亭後方及旁邊加建的綜合消防及花灑泵房及水缸，會預留足夠的維修保養空間以作維修外牆之用。這個綜合水缸須得到有關部門的批核，其體積會盡量縮小，並圍上裝飾板以減低其對視覺的影響。另一方面，會進一步研究由城市自來水直接供水以豁免加設水缸的可能性。

16. 總括而言，綜合此文物影響評估的觀察，上述的建議符合該計劃最初的目的，即在活化該址成為社群及公共藝術中心並提供足夠設施的情況下，同時亦能妥善地保存現存歷史建築物及其佈局。

康樂及文化事務署
藝術推廣辦事處
二〇一一年九月





面向電氣道現存之立面將獲保留



建議通往該址入口及現存更亭前方的無阻礙通道



建議通往該址入口的無阻礙通道以及在現存更亭旁邊加建之綜合
消防及花灑水缸，這水缸將會圍上裝飾板



建議於主樓前方加建的無阻礙通道