

藍屋建築群活化計劃 文物影響評估

背景

在第二期「活化歷史建築夥伴計劃」中，發展局局長原則上批准聖雅各福群會於 2010 年遞交的申請建議，將藍屋建築群活化為「We 嘩藍屋」計劃。此項目需向政府申請工務撥款，日後營運會達至自負盈虧，並將此組歷史舖居（唐樓）活化為一個城市中具生命力的文物社群。

2. 藍屋建築群包括三座三至四層高的歷史舖居建築，分別為位於石水渠街 72 至 74A 號的「藍屋」、慶雲街 2 至 8 號的「黃屋」及景星街 8 號的「橙屋」，及一塊公共空地，現存樓宇分別建於 1920 至 1950 年代。藍屋所在地段前身是華佗醫院舊址，現存樓宇內曾先後設有一間武館和一間英語學校。現址現用途地舖為跌打醫館，樓上為住宅。建築群中央的空地原為三間建於三十年代的舖居，已於早年拆卸。該空地將會綠化作社區公共空間。

3. 藍屋建築群見證了廿世紀初典型的戰前唐樓建築設計規格，地面為商店、樓上作公寓住宅用途。因其顯著之文物價值，古物諮詢委員會（古諮會）將藍屋及黃屋分別被評為一級及三級歷史文物建築。

文物影響評估研究及保育管理方案

4. 按照發展局的技術通告（工務）第 6/2009 號關於文物影響評估的機制及古物古蹟辦事處（古蹟辦）關於「活化歷史建築夥伴計劃」對文物影響評估的說明，古蹟辦要求就藍屋建築群所擬備的文物影響評估報告按照活化計劃資源手冊內列明的保育指引，以保育管理方案形式撰寫，當中包括設計緩解措施、概述未來詮釋、保養及管理策略等，以避免改建過程中對建築物的不良影響。文物影響評估研究業已完成，並提交予古蹟辦審批。

甲、計劃簡介

5. 藍屋建築群活化項目計劃採用新的方法，以著重保護歷史

建築以及本地社區網絡為主。其保護及活化主要元素為選擇留下居住的原有居民、其社區網絡，與其他非物質的文化元素。保育計劃不單只是保護舊建築物，更重要的是為宣傳並維繫本地社區網絡和文化而舉辦的各項活動。

6. 「We 嘩藍屋」計劃計劃以保育此具生命力的文物為主，並結合各項物質及非物質之文化資源，建構多元服務大樓，以達至承傳與活化傳統生活智慧及文化。計劃內容包括以下五項重點項目：

- 藍屋故事館；
- 原居民參與單位；
- 好鄰居計劃；
- 社會企業單位（甜品店及素食店）；及
- 社區經濟互助公所

乙、保育原則及主要緩解措施

7. 現根據保育管理方案，為保護藍屋建築群文物建築之主要緩解措施、保養及闡釋策略的保育原則，摘錄如下：

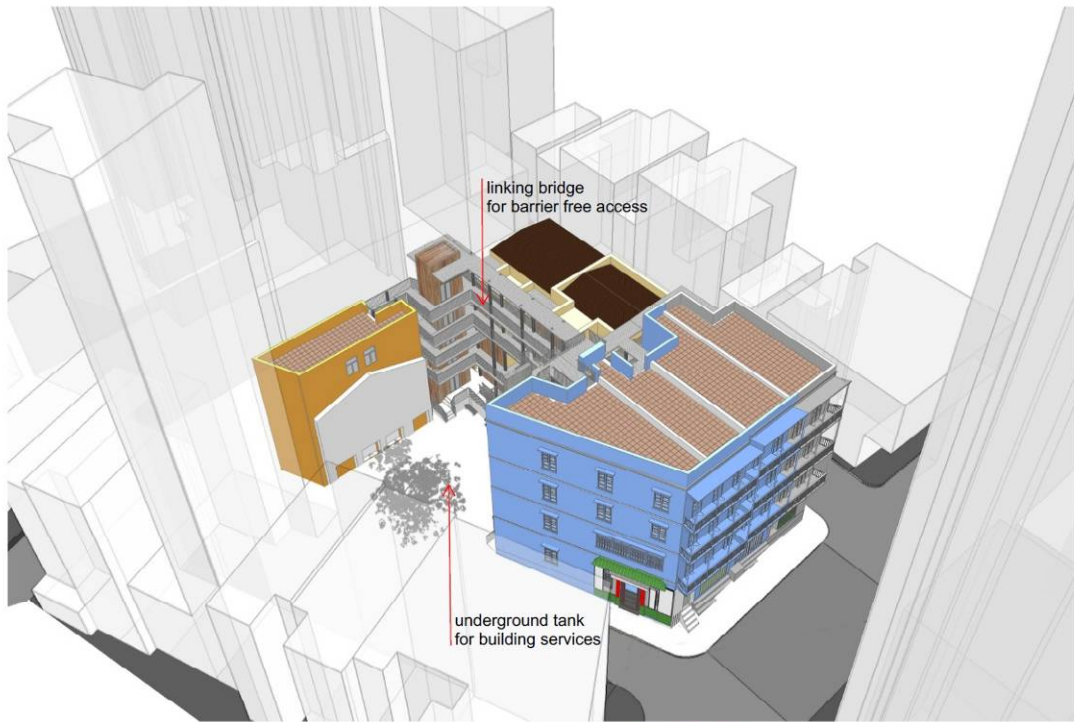
- (a) 保育原則及措施主要以復修及修理為主，各項改建及加建以保持原有建築之特點，及儘量減少對現有建材造成影響為原則。修復及保存各項別具特色元素的原來面貌，例如：
 - i. 建築物各立面，包括藍屋正面的露台連鑄鐵欄河及混凝土懸臂支撐架、外牆水平飾線、原裝店面及傳統商舖標誌、和木製門窗戶；
 - ii. 黃屋的傳統中式木結構及中式瓦金字屋頂；
 - iii. 具典型唐樓特徵的內部元素，包括保留在藍屋 74 號二樓及橙屋三樓兩單位內部之原裝間隔連家俱佈置、在藍屋和黃屋內部份單位的木結構樓板、木樓梯連木板間隔及原裝地磚等。
- (b) 為符合現有屋宇安全規範及功能上要求而新增的項目之設計須採取低調為主的方法，並要與原有建材協調，新舊部份可辨。新建築需保持建築元素的原有風格，並要放在不顯眼位置，或以可還原為原則，或儘量減少對於建築物外貌的影響，如：

- i. 於各建築物後立面，加建一組輕重量鋼材構建的連接橋，以及三組外置的鋼結構走火樓梯，連接樓上各單位新加的後門，以符合走火條例及無障礙通道之規定；
 - ii. 於橙屋後面新建一組升降機，接駁連接橋，提供無障礙通道設施。升降機會採用無機房式設計，儘量降低升降機槽高度；
 - iii. 於空地中間位置，建造地底消防水缸及泵房，以改善消防安全設施；及
 - iv. 於橙屋側面外牆新建一幅特色牆身，作為改善園境設計之元素，及包括有放映室外電影的戶外社區活動之場景用途。
- (c) 復修後，藍屋建築群的內部將設立多個文物展示區，包括兩個地舖改作「灣仔生活館」供公眾參觀、開放兩個保留原有室內間隔及空間的住宅單位（藍屋 74 號二樓及橙屋三樓）以供預約的導賞團參觀、及保留一間住宅單位作導賞參觀及社區活動用途。各文物展示區的設計，會以實物展示、歷史資料、照片和解說展板，供市民參觀欣賞。聖雅各福群會亦會定期舉辦每日預約導賞參觀、每週的文化討論會或小型表演、每月藝墟、公眾電影放映、傳統工藝工作坊、訓練班及其他文化節目，以向市民推廣文物及文化活動。
- (d) 其他措施包括現場結構監測制度以確保歷史建築的完整性、以繪圖和攝影測量的方式記錄建築物之現狀及改建後狀況，以及於運作期間實施定期監察及保養。

未來路向

8. 聖雅各福群會將確保所有文物保育的工程均會嚴格按照古蹟辦核准的保育管理方案進行。

聖雅各福群會
2011 年 11 月



建築群效果圖 Exterior View

Viva Blue House | Revitalization & Conservation
We 嘩藍屋 | Proposal for Blue House Cluster



公共空間(庭園) Artist Impression (Courtyard)

Viva Blue House | Revitalization & Conservation
We 嘩藍屋 | Proposal for Blue House Cluster