

柴灣吉勝街 2 號柴灣工廠大廈的 文物影響評估

背景

現時已空置的柴灣工廠大廈(柴灣工廈)位於柴灣吉勝街 2 號(有關柴灣工廠大廈之位置，請參考插圖 1 之位置圖)，於 2013 年 2 月被古物諮詢委員會評為二級歷史建築。

2. 為了增加公共房屋供應及考慮到市民對保育柴灣工廠大廈的期望，香港房屋委員會因而展開了將柴灣工廠大廈改造為公共房屋的計劃。

文化價值宣言

3. 柴灣工廠大廈由徙置事務處建於 1959 年，與柴灣徙置區的徙置大廈同時落成。柴灣工廠大廈是一幢六層高的 H 型工廠大廈，以鋼筋混泥土建成。

4. 二次大戰後，大量內地移民湧入香港，香港人口急速上升，柴灣工廠大廈的興建正正反映著這個歷史環境的轉變。隨著人口急劇增加，香港的住屋需求大增，寮屋非法興建。柴灣工廠大廈當時由香港政府建成，目的正是安置當時因拆卸寮屋區而受影響的工廠和工場。

5. 柴灣工廠大廈建成之時正值是香港工業發展之繁盛時期。它是香港現時唯一僅存的第一型工廠大廈，這罕有的存留為柴灣自 1950 年代起的工業發展保存了重要的見證。

6. 柴灣工廠大廈是第一型「H 型」工廠大廈的好例子，有著其「H 型」的標誌性建築外觀。該工廠大廈亦是一典型現代式設計的建築物，從其功能主義的空間佈局中可反映出其簡單、實用的設計方針。從柴灣工廠大廈所呈現出來的第一型「H 型」工廠大廈建築模式，標誌了香港整體房屋及工廠發展的一個里程碑。

7. 儘管歷年以來，柴灣工廠大廈經歷了內部間隔及每個單位之正面的改動，所有能反映出該建築原來特色的建築元素均得以保存下來，並有著高的完整性。

文物影響評估 (HIA)

8. 就是次改造該柴灣工廈的項目建議，保育顧問進行了文物影響評估，用以審視該工程對歷史建築物的影響。並就任何不可避免的影響，制定相對應的緩解措施。

甲. 保護柴灣工廠大廈文化價值的保育原則

9. 就保育柴灣工廠大廈提出的緩解措施、保養策略和詮釋其歷史的手法，所按照的保育原則列舉如下：

甲) 建築構件

(一) 應盡量保存及修復原來建築的別具特色的元素(CDEs)。以最少干預為修復原則。建議保存的別具特色的元素如下： -

- 外部元素，如「H 型」建築外型、以露台及樓板所組成的強烈橫向線條、庭院、煙囪、及「柴灣工廠邨大廈」油漆字樣。
- 室內元素，如柱樑及樓板之結構體系、附設有通花混凝土格柵的斜道、及斜道井內有關承重能力的油漆通告。

(二) 盡量減少對原有建築構件造成改變。建築物的改動和任何加建設計應盡量避免對舊有建築結構及視覺上造成負面影響。新的元素應有兼容的設計並可與現有建築物區分，同時應為可逆轉的設計，以避免對柴灣工廠大廈作出不必要的損害。

乙) 屋宇裝備

(一) 任何將設在庭院中之新加建物均不可對該歷史建築物造成任何視覺上的負面影響，並確保庭院的基本外形仍然清晰可見。

(二) 新加的屋宇設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

- (一) 將會進行建築物的測繪圖及攝影記錄，施工前會完成所有記錄。
- (二) 所有在改建時或完工後的任何裝修及保養工程應妥為記錄備案，並遵循文物影響評估報告中所規定的原則。

乙. 主要設計方案

10. 是項改建及保育工程的主要部份，包括因應新用途的改善工程建議如下：

(甲) 保育及活化再利用柴灣工廠大廈為公共房屋

- (一) 現存建築物將會被保留，並活化利用及改造以配合新的住宅用途及符合現時的使用標準。
- (二) 地下的單位將會被活化作商業用途及放置屋宇裝備，並設有用作保育詮釋的展示空間，以展示一些從柴灣工廈中搜集得來的藏品。
- (三) 上層均會被活化作公屋單位，每個單位將會設有一個洗手間、廚房、露台、及光井以增加室內的天然照明。
- (四) 於面向利眾街的側翼五樓，在原來的餐廳、天台屋及天台平台位置新增公屋單位。
- (五) 在面向利眾街及祥利街的外廊，以適當的間距加設遮板，以提升住客的私隱度。另外，為向每一個單位提供一個私人露台，將會在面向庭院的外廊加設間隔。

(乙) 為符合規劃要求及法律要求而需要的改善工程

- (一) 於地下及天台將會提供綠化地帶。面向吉勝街的庭院將會改造成一個公眾園景美化地方，並設有用作保育詮釋用途的空間及壁畫牆。而面向翠杏街的庭院則主要提供公屋住客之停車位及私人花園。面向祥利街的側翼天台將會提供綠化天台，以供公屋住客之用。
- (二) 現有兩側翼之間位於坐標網 12-14 的连接部分基於結構損壞的原因將會被拆卸；於坐標網 13-16 將會興建新的连接部分。新興建的连接部分在位置上跟原來有別，是受到將會於兩側翼新增升降機之可建位置及現存之斜道位置所限；而新增升降機之可建位置是基於現有樁帽的位置所決定。新建的连接部分將會設置公屋單位及连接兩側翼之新大堂的通道。

- (三) 位於現有的斜道之上新增梯級以形成一條走火通道。斜道井的屋頂將會設置一個高架天窗，以增加室內的採光及空氣流通。
- (四) 於每層增設升降機以提供無障礙通道。
- (五) 拆除位於兩側翼面向庭院內側角的現有樓梯，於兩側翼面向利眾街及祥利街外側角的位置興建新的樓梯，以滿足香港規劃標準與準則及噪音管制條例(第 400 章)的要求。
- (六) 基於結構安全理由，天台樓板將要進行重澆混凝土，現有的煙囪將會在原址保留，以臨時支架支撐，並於天台樓板完成重澆混凝土後將煙囪復原。如發現現有的煙囪結構情況很差，將會拆卸煙囪的現有物料並暫時保存，於天台樓板完成重澆混凝土後將煙囪復修至原來位置，該決定需進行進一步的研究。

丙. 針對工程的對應緩解措施

11. 如在改建工程中產生無法避免的影響，在保育歷史建築的前提下所提出的緩解措如下：

(甲) 保育及活化再利用柴灣工廠大廈為公共房屋

- (一) 施工前進行結構調查，以調查現時建築物的狀況。
- (二) 於樓板新加的開口不可對現時建築物的結構穩定性造成影響，並應在可行的情況下盡量減低對建築構件的干擾。應在有需要的地方進行維修及改善工程，以確保建築物的結構穩定性及耐用程度。
- (三) 任何於立面上的新加建物應保持原來立面設計之精髓的可讀性，包括以露台及樓板所組成的強烈橫向線條，以及以矮牆及露台所組成的虛實組合。因此，任何新加建物應置於現有矮牆之後，而且應有兼容的設計並可與現有建築構件區分。

(乙) 為符合規劃要求及法律要求而需要的改善工程

- (一) 位於庭院的綠化地帶設計應確保庭院的基本外形仍然清晰可見，並能提供一個可欣賞該歷史建築的舒適環境。
- (二) 新興建的連接部分不可高於建築的原來主要天台高度。其外觀及體積應尊重原來的設計以維持「H 型」建築外觀。其終飾應有兼容的設計並可與現有建築構件區分。

新興建的連接部分應為一個結構上獨立的建築，以免影響現存建築物的結構穩定性。

- (三) 於斜道上新增之梯級應為可逆轉的設計。新增梯級的固定裝置應對於現存的建築構件作出最低限度的改造。新增梯級的增設應確保原來斜道的佈局之可讀性。其物料及終飾應有兼容的設計並可與現有建築構件區分。
- (四) 任何結構上的改動均不可對現時建築物的結構穩定性造成影響，並應在可行的情況下盡量減低對建築構件的干擾。
- (五) 對現有煙囪施工前，應先進行煙囪的測繪及攝影記錄。如發現現有的煙囪結構情況很差，應在移除煙囪現有終飾後對其現有之磚造結構進行攝影記錄，以紀錄其磚工。煙囪應依照原來的結構及外觀於原址復原。在可行的情況下應盡量再用從現有煙囪保存下來的磚塊。
- (六) 屋宇設備會妥善計劃並盡量利用牆上之現有洞口。於庭院之任何新加建物，例如新電力變壓房及電掣房的興建應限制於面向翠杏街的庭院。任何於天台上的新加建物應盡量加設在新興建的連接部分。

12. 有關柴灣工廠大廈的建議更改工程，請參考附件插圖 2 至 8。

13. 總括而言，綜合此文物影響評估的觀察，上述的建議符合計劃保育柴灣工廠大廈，同時亦能符合將歷史建築物活化利用至公共房屋之要求。

香港房屋委員會
二零一三年四月

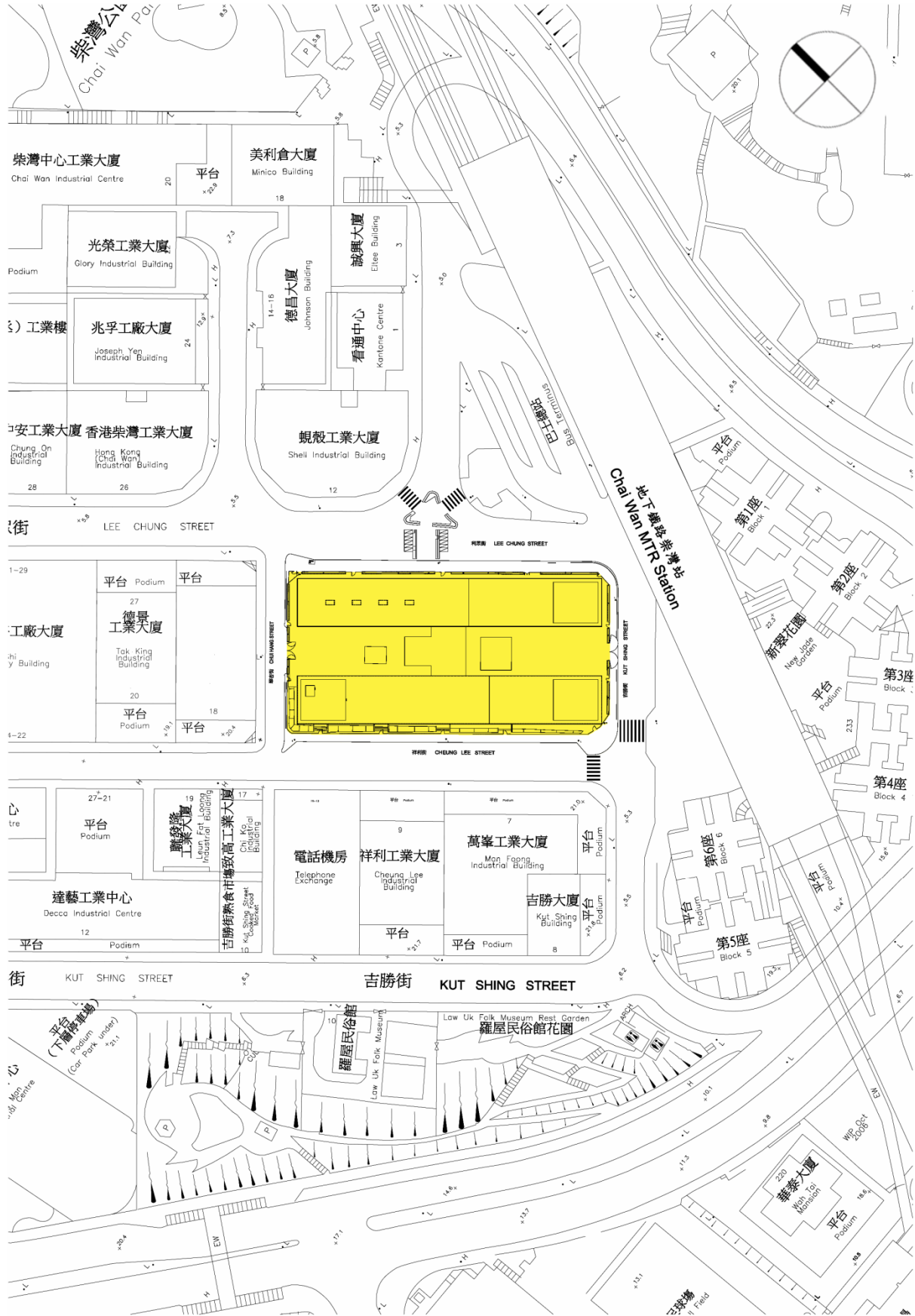
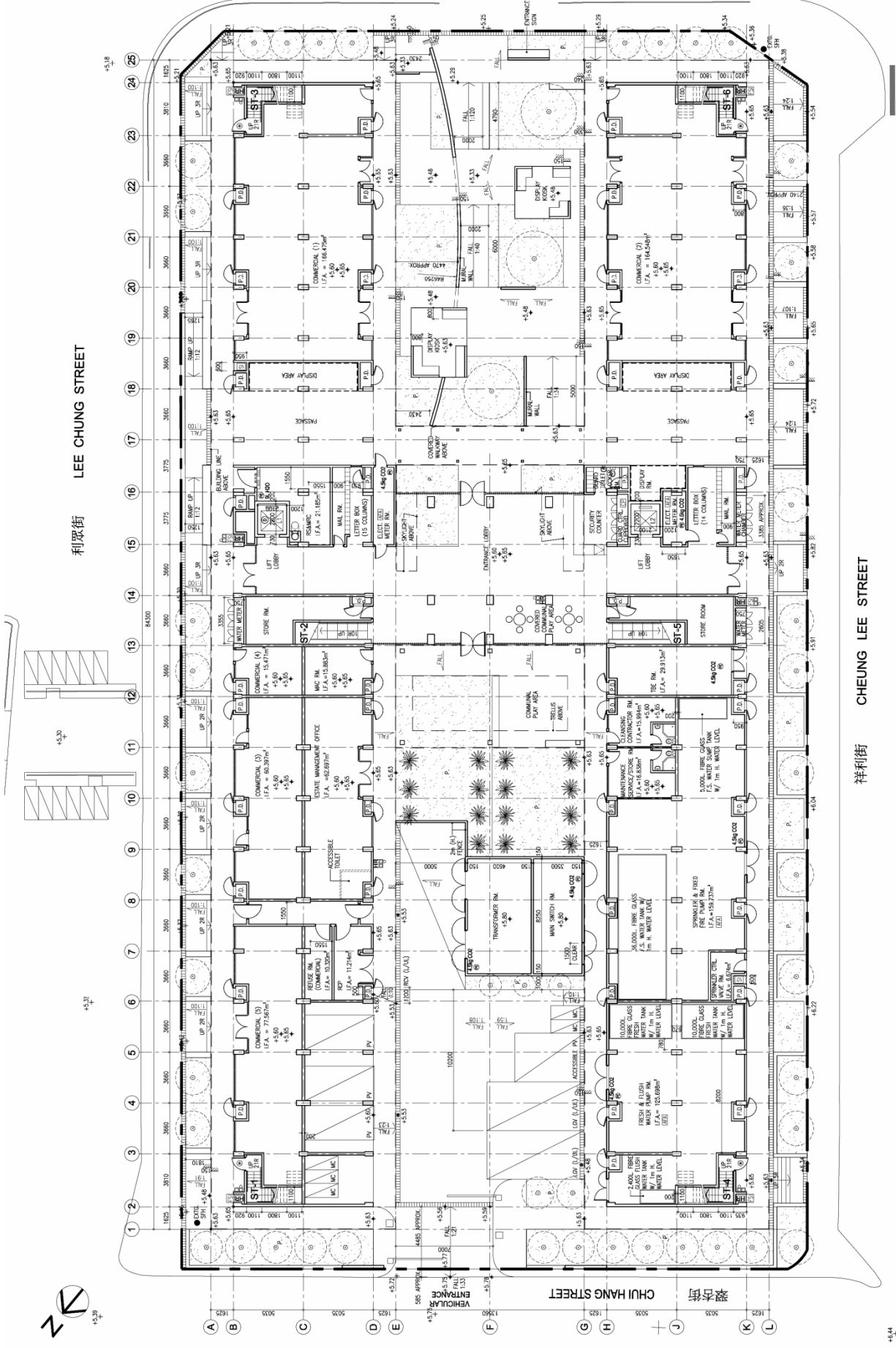


插圖 1 柴灣工廠大廈的位置圖



利眾街 LEE CHUNG STREET

祥利街 CHEUNG LEE STREET

翠杏街 CHUI HANG STREET

插圖 2 建議工程地下平面圖

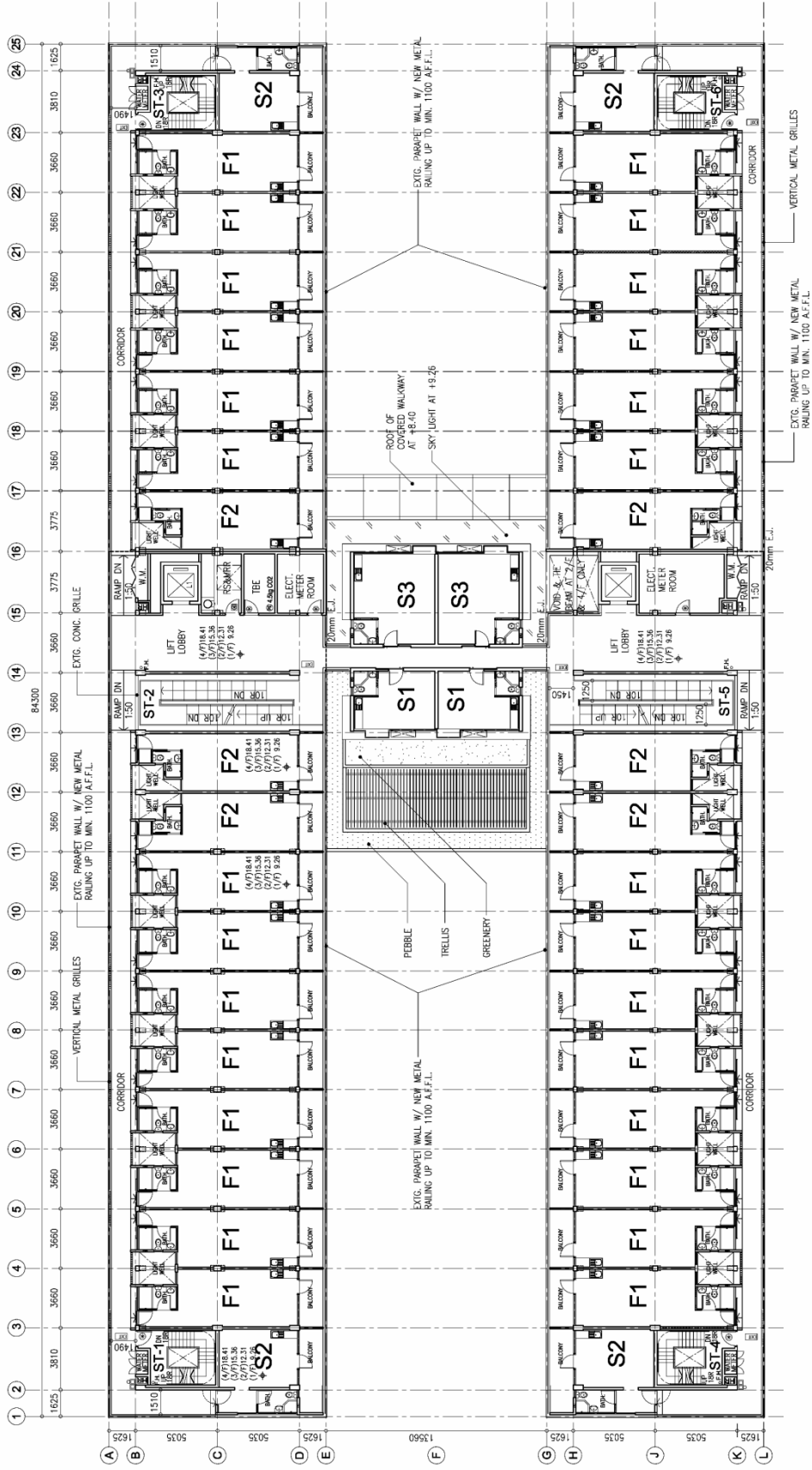


插圖 3 建議工程一樓至四樓平面圖

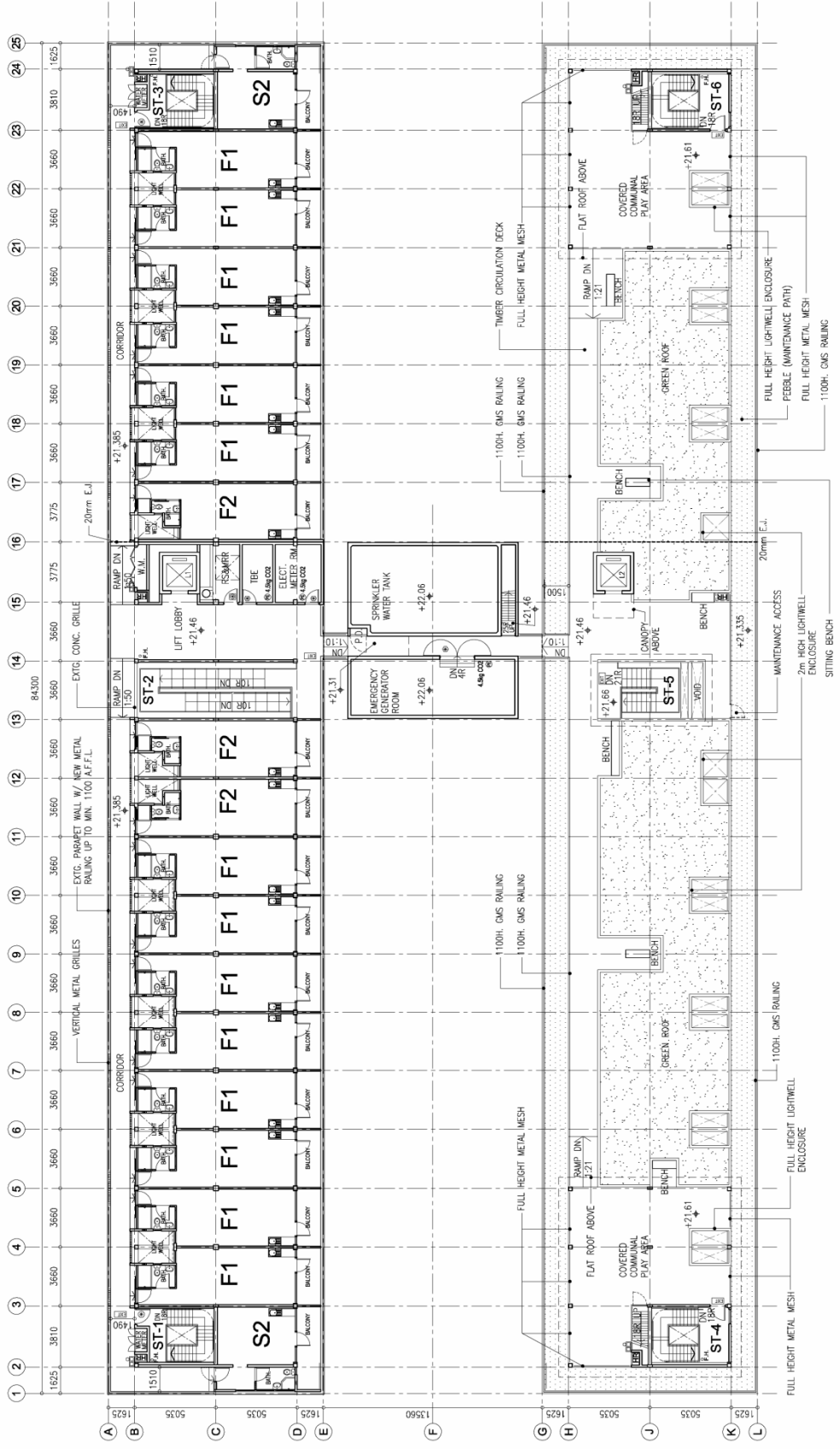


插圖 4 建議工程五樓平面圖

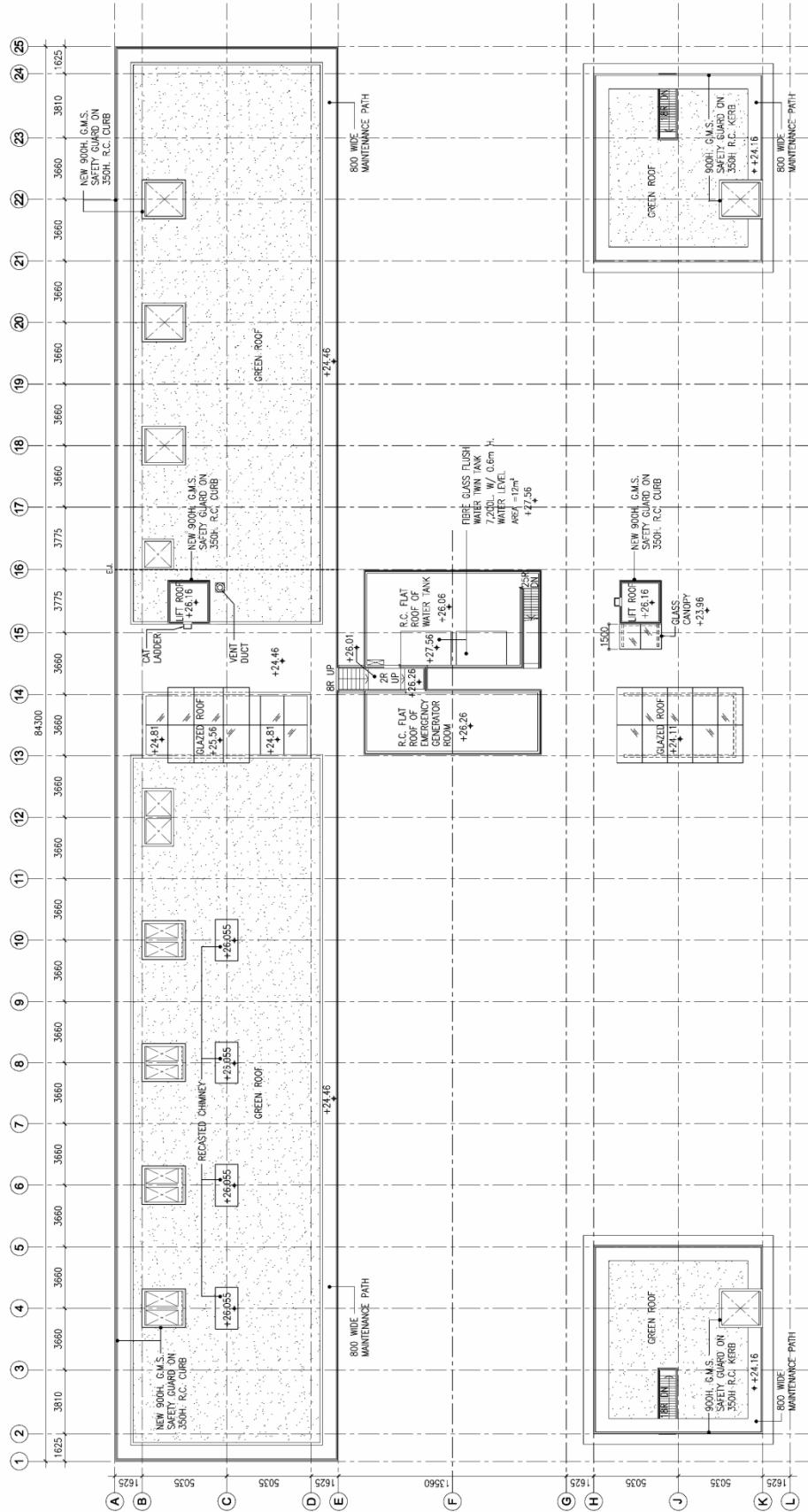


插圖 5 建議工程屋頂平面圖





插圖 6 建議設計面向吉勝街的艺术想像圖



插圖 7 建議設計面向利眾街的藝術想像圖



插圖 8.在現有斜道建議加建梯級的藝術想像圖（頂層）