

Watervale House（前哥頓軍營）活化項目 文物影響評估

背景

第五期「活化歷史建築伙伴計劃」中，發展局局長於2018年原則上批准屯門心靈綠洲基金會有限公司將位處於屯門的“前哥頓軍營 Watervale House”（位置圖載於圖一）活化為「屯門心靈綠洲」。

2. Watervale House 的主樓是一棟建於1933年的單層住宅。而位於北側和東側的“L”形兩層高的「擴建部分」則建於1983年至1984年左右。主樓於2016年3月獲得古物諮詢委員會評為二級歷史建築。Watervale House將會被保育和活化，提供 A) 文物詮釋區，B) 活動室，C) 餐廳，D) 公共戶外空間（“山坡地英式花園”和“禪意花園”）和 E) 輔助設施。（Watervale House概觀照片載於圖二）。

文化價值聲明

甲、 歷史價值

3. Watervale House 是屯門（掃管笏地區）最早期的西式房屋之一。它還見證了中國富商在沿海度假勝地的發展，例如青龍頭（Tsing Lung Tau）的龍圍（Dragon Garden）。
4. Watervale House 是前哥頓軍營中唯一剩下的建築物，記錄了英軍和啞喀兵在香港的服役情況。

乙、 建築價值

5. 主樓為一般的西式平房(bungalow)，是第一次世界大戰後時期在新界興建同類建築的代表。
6. 從入口處已可看見主樓及其有高度裝飾性及對稱設計的外牆(南及西立面)，外牆建有凸出的壁柱連底部、柱身、頂冠和柱身上有垂直坑紋，平屋頂的屋簷甚深，簷口線和牆楣有幾何裝飾圖案和簷底有幾何紋飾圖案。

7. 主樓主入口的佈局，立面設計包括雙扇鑲木板木門連門頂氣窗，上海批盪門外框及整個入口樓梯，而台階則設有平台，女兒牆連頂窗和燈飾，此設計營造了溫暖住宅的氣氛。

丙、 社會價值

8. Watervale House 的第二任業主馮銳先生是重要的政界要人兼農業專家，在 1930 年代在中國廣州設立第一間製糖工廠，在製糖業的工作取得長久的成果，為中國的主要工業和經濟資產奠定了基礎。

9. 第三任業主商人謝國柱先生為香港食品工業發展有很大貢獻。

10. Watervale House 曾是前英軍軍官的會所，展現了軍隊的“交誼文化”。

文物影響評估

11. 根據發展局技術通告（工務）第 6/2009 號，我們已為該項目進行文物影響評估，目的為該項目擬備保育管理方案及評估工程計劃的擬議範圍及設計對文物所產生的影響。而有關的文物影響評估報告是根據古物古蹟辦事處(古蹟辦)在活化歷史建築夥伴計劃的資料冊中提出的保育指引擬備的，報告制定緩解措施以避免活化過程對該歷史建築物產生不良的影響，並概述未來詮釋、保養及管理策略等。

甲、 項目計劃

12. 根據屯門心靈綠洲基金會有限公司提交的綜合項目計劃書，Watervale House 將活化為屯門心靈綠洲，提供一個放鬆休閒的場地，和通過各種有關積極思考和精神發展的課程和講習班，向公眾推廣積極的生活方式，建議下列活化工程和項目：

- 一) 整個主樓將成為歷史詮釋區。
- 二) 主樓原本的餐前候室(Ante Hall)，休息室和酒吧將成為綠洲餐廳，並向公眾開放，其內部展示原來住宅和英軍會所時期的氣氛。

- 三) 主樓將設有兩個歷史展覽室，分別是1號和2號展示室，與綠洲餐廳相連成為資料室/閱讀室，展示的重點將會聚焦於屯門區的歷史。
- 四) 詮釋資料包括—
- (i) 建築物的歷史價值和文化意義以及保育和修復的過程;
 - (ii) 前三任業主 - Octavius Arthur Smith先生，第二任馮銳先生的生活和貢獻，和第三任謝國柱先生的資料;
 - (iii) 屯門區在不同時期的歷史;
 - (iv) 英軍和唔喀工程師的歷史;和
 - (v) 根據主題展覽安排的導賞團。
- 五) 擴建部分的兩個主要房間將成為新活動室，分別是1號和2號活動室。
- 六) 將會安排本地建築文物學者組織有關保護和活化歷史建築的講座和工作坊。
- 七) 由「兒童幸福指數」專家為父母和孩子舉辦「關愛」,「智慧」,「堅毅」和「行動」為主題的工作坊。

乙、保育原則

13. 參照文物影響評估報告中提供的保育原則所制定的保育計劃和詮釋建議如下：

- 一) 建築物的用途
Watervale House 的新用途須與原有用途相容，不應該損害建築物原本形象，並應避免對建築物作出不必要的改動。
- 二) 佈局
- (i) 尊重和保留 Watervale House 的整體佈局；及
 - (ii) 新加的建築物外貌應低調，與原建築物相容而可分辨，避免喧賓奪主。
- 三) 保存建築構件
以最少干預的原則保存 Watervale House 及其建築特色的原真性，並應盡量原址保留及修復原來的建築特色元素 (Character

Defining Elements)。例如：

- (i) 主樓部分 – 室外
 - 建築物的外形；
 - 平屋頂和煙囪；
 - 外牆的建築特徵（南及西立面）– 外牆凸出的壁柱連底部、柱身、頂冠和柱身上的凹槽，簷口線和牆楣的幾何裝飾圖案，和突出簷底的幾何雕飾圖案；.
 - 正門入口包括梯級連台階，女兒牆連頂冚；
 - 鋼窗；
 - 木鑲板正門和一對通向庭園有窗的落地玻璃門；和
 - 矩形的混凝土雨水排水管。
- (ii) 主樓部分 – 室內
 - 室內拱門；.
 - 屋頂樓板的雙層樓板連肋樑結構；
 - 天花線；
 - 室內壁柱；
 - 「人字紋」(herringbone pattern)木地板連木地腳線；
 - 壁爐和煙囪；和
 - 木鑲室內門。
- (iii) 擴建部分 – 室外
 - 南立面；
 - 位於西北面樓梯的外牆；
 - 東面的有蓋走廊；和
 - 屋頂的通風口。
- (iv) 擴建部分 – 室內
 - 原地下餐廳的木地板。
 - 通往樓上的樓梯間和樓梯，包括三個活動百頁窗，以及在樓梯級面、平台和牆裙的水磨石飾面。.
- (v) 室外地方
 - 主樓和擴建部分南側的戶外平台包括低石路緣和從車道上庭園的梯級。
 - 整體地面貌，樹木景觀，和由大門入口通往主樓

的車道。

四) 文件記錄

在進行保育工程之前及完成活化後，須進行測繪及拍照記錄。

五) 詮釋

以導賞及展覽向公眾推廣Watervale House的文化價值。

丙、 主要設計方案

14. 活化計劃的主要工程如下：

一) 整體設計

- 計劃旨在把翻新和活化現有建築物成為屯門心靈綠洲，設立歷史展示室，活動室和餐廳，以嶄新的方式展示前英軍軍官的飲食文化。
- 改善現有的園林綠化，包括改善西側的現有園林包括加建一條暢通無阻的坡道，將東側的現有樹木改變為”山坡地英式花園”，並在東側（毗鄰擴建部分東面有蓋走廊）增加一個新的”禪意花園”。
- 在主樓西側的空地上將加設一個新的消防灑水系統水箱和機房。

二) 將 Watervale House 活化及改建為屯門心靈綠洲

(i) 主樓部分 – 室外

- 除以下工程，建築物的立面不會作重大改動：
 - 重造屋頂防水；
 - 拆除木夾板以展現原有的單扇窗；
 - 復修鐵窗，並更換那些無法修理的鐵窗；
 - 更換東立面高位三扇鋁窗(位於現廁所)為鐵窗；
 - 拆除西側立面現有的PVC雨水排水管；
 - 用新的鑄鐵水管更換現有的PVC雨水排水管；
 - 和
 - 替換在主入口處女兒牆上的球形白色玻璃燈飾。

- 改建工程以符合法定要求或其他使用要求：
 - 在北立面新造門洞，作為通往內部的無障礙通道入口；
 - 在四個單扇鐵窗的頂部玻璃窗格增設了排氣扇，以加強通風；
 - 在屋頂加設高空防墮系統(fall arrest system)；
 - 在屋頂東北角安裝兩台空調室外散熱機及底座；和
 - 在屋頂東北角加設豎梯(cat ladder)。

- (ii) 主樓部分 – 室內
 - 除以下工程，保留室內佈局和間隔：
 - 還原餐前候室(Ante Hall)已被拆除的兩個結構磚拱門；
 - 拆卸後加建承托屋頂的鋼架；
 - 用懸掛式系統GRC板(玻璃纖維增強混凝土板)封閉已被打開的平板肋樑系統屋頂鋼筋混凝土天花底板的洞口；
 - 修補平板肋樑系統屋頂鋼筋混凝土天花底板的破損混凝土(spalling concrete)；
 - 拆卸1號房內的隔牆，更改為2號展示室；和
 - 將現有廁所改成餐廳內的小房間。

 - 改善工程以符合建築物條例或其他現代使用要求：
 - 在擴大在兩個歷史展覽室和餐廳的小房間現有的三個門洞，以符合無障礙通道的要求；
 - 加建假天花以遮蓋屋宇設備管道，假天花四邊與牆壁留有空間，以展示現有之天花線；和
 - 裝設屋宇設備例如電氣系統，消防系統，空調系統，供水及排水系統，避雷系統，保安系統，和電訊系統等。

- (iii) 擴建部分 – 室外
 - 除以下工程，建築物的立面不會作重大改動：
 - 重造主(地下層)屋頂和上(一樓)屋頂防水；
 - 拆除屋頂上的所有維欄；
 - 重開南立面側被封上的窗戶，並用新的鋁窗

更換窗戶；

- 用新鋁窗更換現有的鋁窗和落地玻璃門窗；
- 在南立面新造一扇雙掩門門洞，作為通往戶外平台的通道；
- 擴大在東和西立面的窗洞為門洞；
- 新造或搬移門洞以適應新用途；
- 拆除在主樓和擴建部分之間走廊往屋頂的鐵樓梯；
- 並加建玻璃天幕遮蓋走廊，玻璃天幕的結構由擴建部分承托；
- 更換東面有蓋走廊地台100毫米方塊仿石磚(quarry floor tile)為木紋陶瓷地磚；
- 用新的鑄鐵水管更換現有的PVC雨水排水管；和
- 復修在外牆上的裝飾燈具，並更換已拆除和損壞的燈具。

- 改善工程以符合建築物條例或其他現代使用要求：
 - 在西立面地下入口門外加設斜道，並將窗洞擴大為門洞作為無障礙通道入口；
 - 在南立面新裝設的雙扇門門洞外增設坡道，連接南側戶外平台；
 - 在地下層東北角屋加建豎梯(cat ladder)；
 - 在主屋頂和一樓屋頂加設防墮系統(fall arrest system)；
 - 在項目入口前的消防入水掣由西面移往西北方；
 - 在主屋頂安裝三座斷流水箱(break water tank)；
 - 復修一樓屋頂水缸；和。
 - 將排氣管連接到平屋頂上的兩個屋頂通風口。

(iv) 擴建部分 – 室內

- 除以下工程，保留室內佈局和間隔：
 - 將原餐廳旁邊的小房間改成男女洗手間。
 - 在原餐廳和食物儲藏室(Larder Preparation Room)(新1號和2號活動室)加建假天花以遮蓋屋宇設備管道；

- 新造或搬移門洞以適應新用途；和
 - 升高靠近西側入口的有蓋走廊的地台，以成為無障礙通道的坡道。
- 改善工程以符合建築物條例或其他現代使用要求：
 - 屋宇設備例如電氣系統，消防系統，空調系統，供水及排水系統，避雷系統，保安系統，和電訊系統等；
 - 將現有的小廁所改為無障礙洗手間；和
 - 將現時二號辦公室、二號和三號房間改為廚房。
- (v) 室外地方
- 改善工程以符合建築物條例或其他現代使用要求：
 - 在出入口加設1個3米長1米高的入水掣櫃；
 - 在主樓西側室外空間連接景觀區位置建造一個新37立方米大的地底鋼筋混凝土消防水缸和泵房；
 - 用厚混凝土加固在主樓南側室外平台邊的花崗石塊護土牆；
 - 採用管理方法來限制公眾接近戶外平台邊緣，並且必須獲得屋宇署批准，否則，在戶外平台邊(與接連位置地面差距超過600毫米的地方)加建防護欄；
 - 更換戶外平台地台方塊混泥土磚為花崗石地磚；
 - 在西側和南側園林景觀區新增兩側設有扶手的斜道，以符合無障礙通道的要求；
 - 改善西側的園林景觀區為“林木花園”(reflective wood garden)；
 - 將東側景觀區的現有樹木和植被改造為”山坡地英式花園”(English style healing garden)；
 - 在擴建部分東側新建一個”禪意花園”(Zen garden)(與擴建部分相連)；
 - 在主樓部分西立面外加設“群花出入口廣場”

(flowering entrance square) (使用凹陷的花槽)；

- 在園林景觀區增設室外照明和灌溉系統；
- 更換邊界的鐵絲網圍欄；
- 更換邊界出入口鐵閘；和
- 在入口加置“屯門心靈綠洲”指示牌。

丁、 改建工程的緩解措施

15. 對於無法避免改建工程而影響的地方，以下為根據上述所訂立的保育原則而制定的緩解措施：

甲) 主樓部分 -

- 一) 還原餐前候室(Ante Hall)以前被拆除的兩個結構磚牆拱門，應依隨原磚砌拱門的輪廓並與現有拱門的細節匹配，而拆除後加建的鋼框架結構。
- 二) 因還原餐前候室(Ante Hall)兩個結構磚牆拱門工程而受影響的木地板應予保留和重用；
- 三) 用懸掛式系統玻璃纖維鋼筋混凝土板(GRC板)封閉已被打開的平板肋樑系統屋頂鋼筋混凝土天花底板的洞口，不應改變天花板的輪廓和高度。
- 四) 在1號和2號歷史展示室隱藏遮蓋屋宇設備管道的新假天花板應當簡單，假天花四邊與牆壁之間應留有空間，以呈現現有之天花線。
- 五) 由於擴大主樓兩門洞為無障礙通道，而要拆除的兩扇木鑲板門，應保留用作更換主樓破損不能復修的木門，新木門的設計應與現有木鑲板門的舊貌和風格匹配。
- 六) 在主樓單開的鐵窗頂上所新安裝的抽氣扇，只能安裝在玻璃板的位置，不可改動或拆除鐵窗任何構件。
- 七) 更換東立面高位三扇鋁窗(位於現廁所)為鐵窗，而新鐵窗的設計和材料應與現有鐵窗相匹配。

- 八) 新安裝在屋頂東北角之兩台空調室外散熱機，應盡量後退，並且不可以在主樓的南面和西面看到。
- 九) 新加建在屋頂東北角之豎梯(cat ladder)，應盡量裝設在立面的後方，並且不可以在主樓的南面和西面看到。
- 十) 新加設在屋頂的高空防墮系統(fall arrest system)，應安裝在屋頂樓板的結構件之上，並且不可以在主樓的南面和西面看到。

乙) 擴建部分(Extension) -

- 一) 在主樓和擴建部分之間走廊新加建之玻璃天幕，不可從主樓和擴建部分的南面看到。而玻璃天幕只可安裝在擴建部分的結構上，及不可以影響任何歷史建築構件。
- 二) 在西立面作為通往室內無障礙通道入口的新造門洞，寬度應保持最小，並只能在現窗洞的位置擴大。
- 三) 將連接到平屋頂上的兩個現有通風口的新排氣管，不可以改變屋頂通風的開口尺寸。
- 四) 1號和2號活動室隱藏遮蓋屋宇設備管道新裝設的假天花板的設計應當簡單。
- 五) 主樓和擴建部分連接的有蓋走廊西端入口新加設的無障礙通道，將地台升高及末端形成斜坡連接現地台，將覆蓋現有的地台飾面和地腳線，升高的地台和坡道須要跟隨現有地台飾面和地腳線。
- 六) 新加設在主屋頂(地下層屋頂)和高層屋頂(一樓屋頂)的高空防墮系統(fall arrest system)，應安裝在屋頂樓板的結構件上，並且不可以在場地內南面和西面看到。
- 七) 新安裝在主屋頂的三座斷流水箱(break water tank)，應盡量後退，並且不可以在場地內南面和西面看到。

- 八) 新加建在地下層東北角屋的豎梯(cat ladder)，應盡量後退，並且不可以在場地內南面和西面看到。
- 九) 新加建在地下層西北角的消防入水掣櫃，應保持最小尺寸，應簡單設計與歷史建築風格相匹配。

丙) 其他 -

- 一) 在主樓西側外部空間連接景觀區位置新加建的37立方米埋藏地下鋼筋混凝土消防灑水系統水箱和機房，應盡可能保持斜坡的輪廓。地下水箱和地下機房外牆與景觀匹配，並被攀緣植物覆蓋。
- 二) 在主樓南部戶外平台邊現花崗石塊護土牆內所新加建的厚混凝土加固牆的滲水孔位置，應與花崗石塊護土牆的現有滲水孔位置脗合。
- 三) 在主樓西立面所外加設的“群花出入口廣場”(flowering entrance square)(使用凹陷的花槽)不可以阻礙西立面觀瞻，並且安裝設計不得危害建築物基礎的結構。
- 四) 如果需要加建在戶外平台邊(與接連位置地面差距超過600毫米的地方)的防護欄，應盡量簡單，可與歷史建築的構件區別，並且不會妨礙觀察戶外平台邊的原有低石路緣。
- 五) 新加設在西側和南側園林以符合無障礙通道要求的有兩側扶手的斜道，應盡量簡單，可與歷史建築的構件區別及與景觀匹配。
- 六) 在出入口新加設的1個3米長1米高的入水掣櫃，應從入口「偏移」，即不直接放置在入口側，並由景觀遮擋。
- 七) 在改建工程進行前，為原來的 Watervale House 進行測繪和攝影記錄。改建工程完成後的記錄圖則會在完工後呈交予古蹟辦。
- 八) 在工程合同中加入保護建築特色元素的要求，並在改建工程進行期間，由工地監督定期監察相關保護措施。

- 九) 在改建工程期間及未來營運時的所有翻新、改建和保養工程應遵循文物影響評估報告中定下的保育原則。

結論

16. 文物影響評估結論認為，只要採取上述建議的緩解措施，擬議於 Watervale House 所進行的活化工程所造成的影響仍在可接受及可管理的範圍。屯門心靈綠洲基金會有限公司確保所有的文物保育工程均會嚴格按照古蹟辦批准的文物影響評估報告進行。

屯門心靈綠洲基金會

二零二零年十二月



圖一：位置圖



Watervale House 從後鳥瞰照片



從入口望向主樓(Main Block)和擴建部分(Extension)南立面



主樓(Main Block)西南角



主樓(Main Block)主入口和擴建部分(Extension)西立面

圖二：用地概觀照片



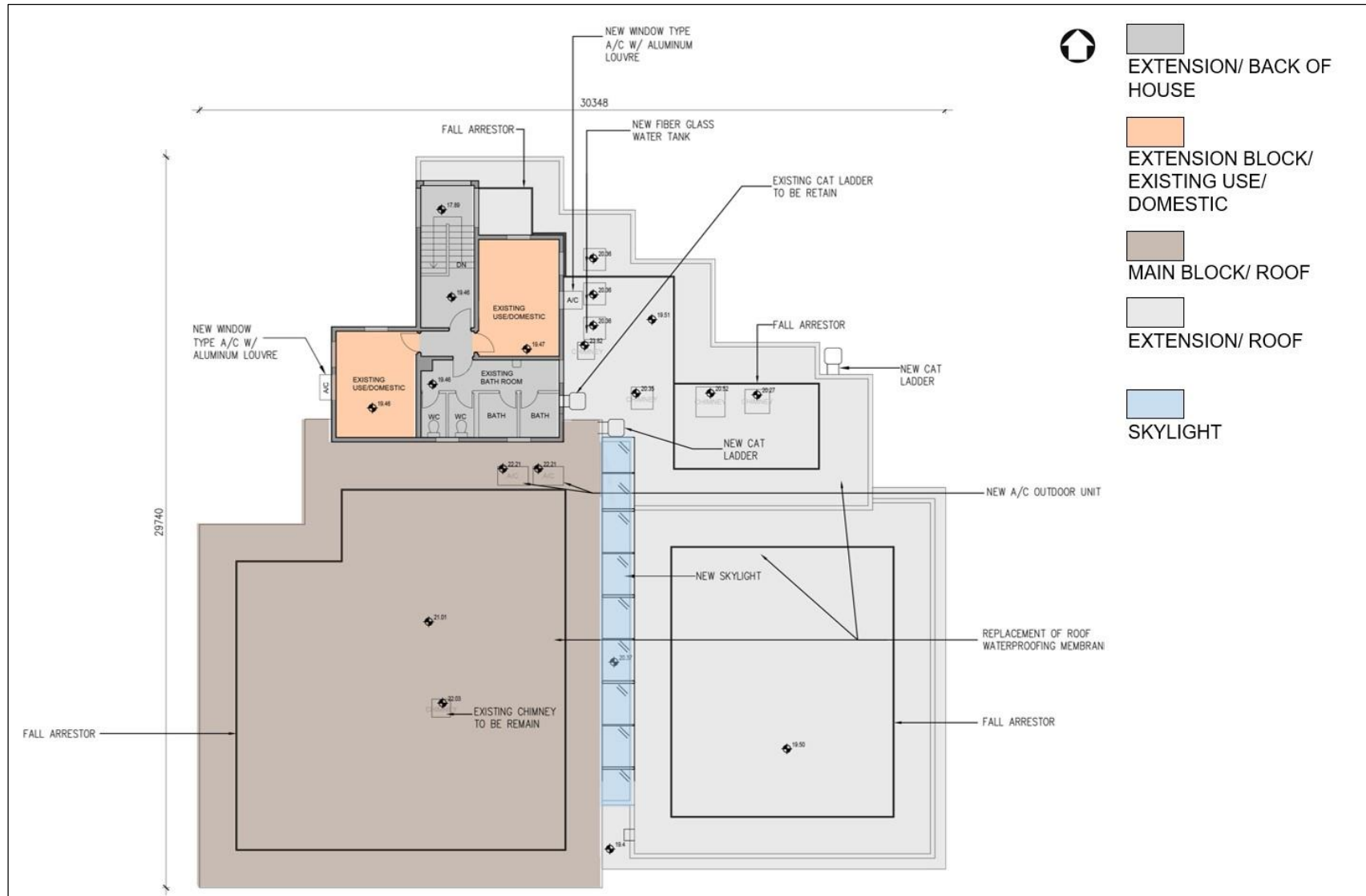
圖三：總體規劃圖



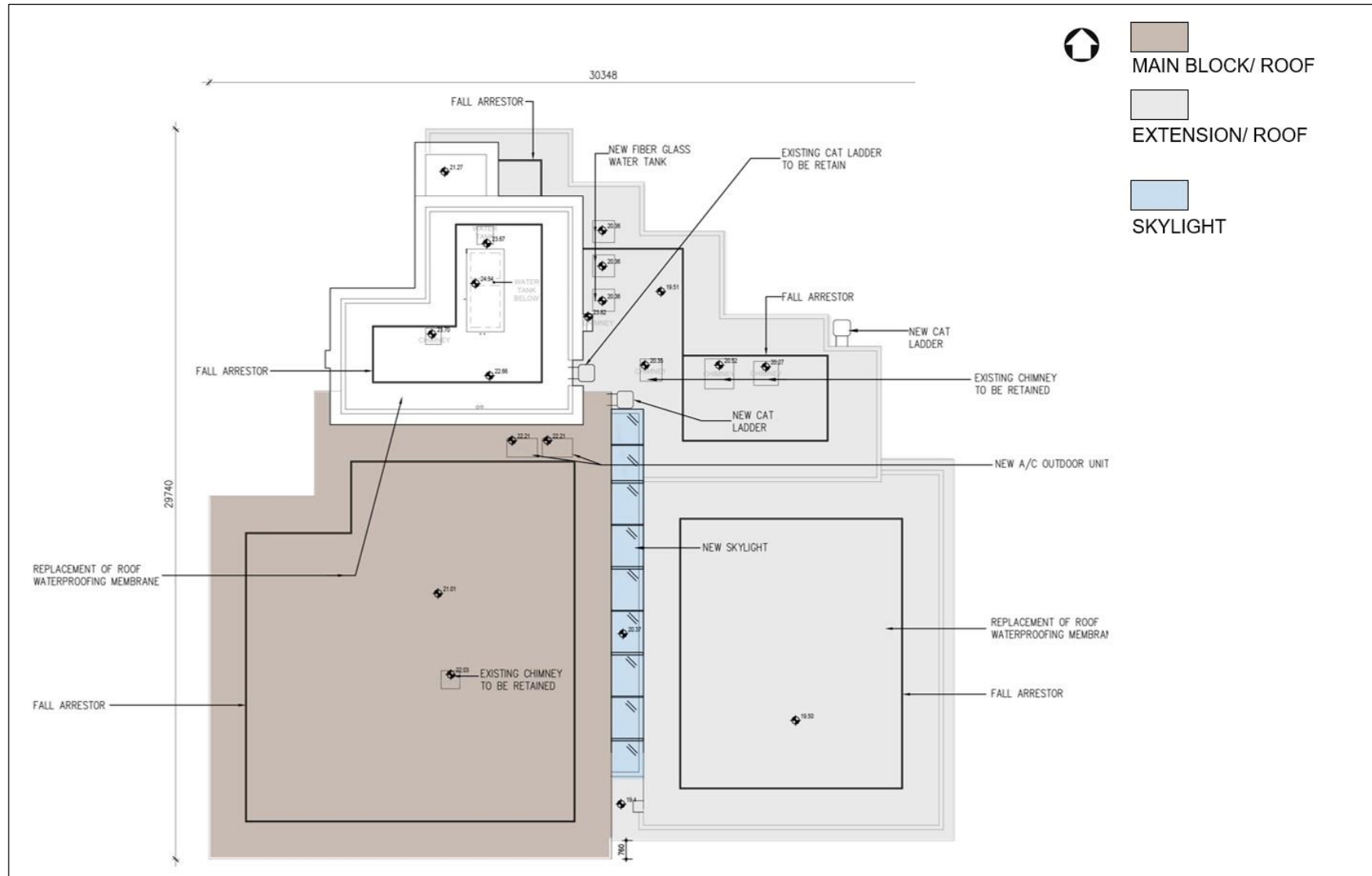
圖四：擬議綠化平面圖



圖五：擬議地下平面圖



圖六：擬議一樓和主屋頂平面圖



圖七：擬議屋頂平面圖



圖八：擬議南立面圖(主樓(Main Block)及擴建部分(Extension))



圖九：擬議西立面圖(主樓(Main Block)及擴建部分(Extension))



圖十：擬議東立面圖(擴建部分(Extension))



圖十一：擬議北立面圖(主樓(Main Block)及擴建部分(Extension))



圖十二：東南側的鳥瞰構想圖



圖十三：主樓(Main Block)，西南面的構想圖



圖十四：樓(Main Block)及擴建部分(Extension)西北面的構想圖



圖十五：擴建部分(Extension)東北面的構想圖



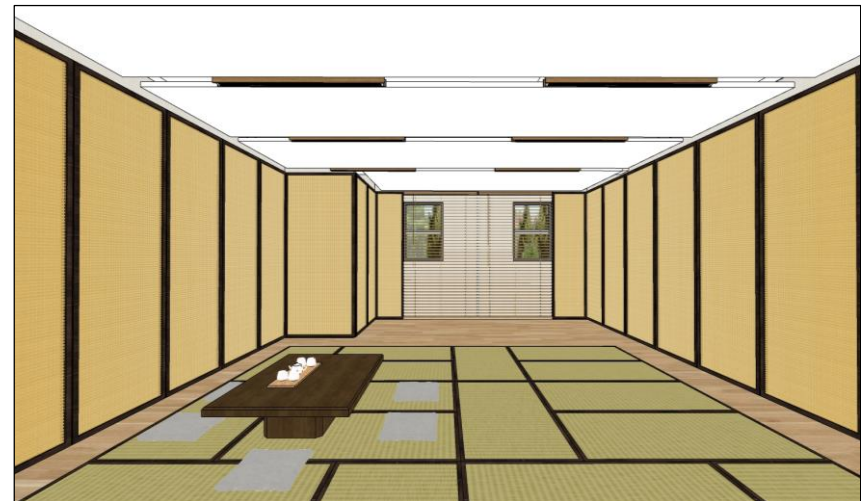
圖十六：主樓(Main Block)的綠洲餐廳



圖十七：主樓(Main Block)的綠洲餐廳



圖十八：擴建部分(Extension)的 1 號活動室



圖十九：擴建部分(Extension)的 2 號活動室