

舊域多利軍營羅拔時樓活化項目 文物影響評估

背景

在第五期「活化歷史建築伙伴計劃」中，發展局局長於 2018 年原則上批准基督教愛協團契有限公司(協辦機構: 亞洲展藝有限公司)將位於舊域多利軍營的羅拔時樓(位置圖載於圖一)活化為「羅拔時樓開心藝展中心」。

2. 本活化項目現包括羅拔時樓用地(下稱「用地」)及鄰近輔助用地。羅拔時樓座落於平整的用地上，而輔助用地則位於堅尼地道及羅拔時樓用地之間的斜坡。兩用地均為政府擁有。用地將會被保育及活化為一所創意藝術及遊戲治療中心，輔助用地於堅尼地道設有路旁停車處及無障礙設施往返用地。

3. 羅拔時樓建於一九零七至一九一零年，為舊域多利軍營的其中一個已婚軍人宿舍。當英國軍事部於一九七九年將舊域多利軍營交還給香港政府後，羅拔時樓一直被空置。及至一九八六年，新生精神康復會把羅拔時樓用作精神病康復者宿舍。該宿舍於二零一三年停止運作。羅拔時樓於二零零九年十二月被古物諮詢委員會評定為一級歷史建築。

重要文化意義聲明

甲、歷史及情境價值

4. 羅拔時樓位於堅尼地道以南的山嘴上，它的建造展現了英軍在二十世紀初期往堅尼地道以南的地界擴展。羅拔時樓與寶雲道軍人醫院一同見證域多利營區(包括舊域多利軍營及鄰近其他軍事用地)在二十世紀初期的全盛時期。

5. 羅拔時樓是九所於一九零零年代建成的已婚軍人宿舍其中之一，是當時軍事發展的見證。羅拔時樓與其他前已婚軍人宿舍(包括蒙哥馬利樓、卡

素樓、華福樓及羅連信樓)具有情境價值，展現了域多利軍營內最具規模的建造工程。連同現時於舊域多利軍營範圍內尚存的建築物（包括旗桿屋(舊三軍司令官邸)、舊英軍醫院(寶雲道軍人醫院)、舊軍火庫、百捷樓及龍樓)，形成了敘述英國佔領香港後，域多利營區發展進程的圖畫。

乙、建築價值

6. 作為屹立超過一個世紀及已曾被活化再利用的建築物，羅拔時樓的重要建築元素保存狀況屬於良好。源於愛德華時期古典復興主意建築風格的建築元素均被保留，例如紅磚立面、開放式遊廊、內部樓梯及拱形門口等。由於軍用建築設計較為著重功能性，所以內部的建築特色元素有限。現存的原有構件均對建築物的原真性及反映建築物原有用途作出貢獻。

文物影響評估

7. 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和評估工程計劃的擬議範圍及設計對文化價值所產生的影響。而有關的文物影響評估報告是根據在活化歷史建築伙伴計劃的羅拔時樓資料冊內，古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)所載的文物保育指引擬備的。報告訂定緩解措施以減低於活化工程期間對歷史建築產生不良的影響，以及概述將來文物詮釋、樓宇保養及管理的策略等。

甲、項目計劃

8. 本項目將活化用地為一所創意藝術及遊戲治療中心，旨在向市民推廣精神及心理健康的訊息，讓他們掌握管理壓力的技巧，以及透過一系列的導賞團、工作坊和活動體驗，讓他們瞭解舊域多利軍營的歷史。

9. 項目活化後提供以下所需功能：

(a) 羅拔時樓內：

- 地下： 新接待處、展示區、提供小食的咖啡室及廚房、通道、洗手間及後勤地方;
- 一樓： 治療室、哺乳室、通道、洗手間及後勤地方;
- 二樓： 多用途室、治療室、辦公室、通道、洗手間及後勤地方; 及
- 屋頂： 只供維修用途。

(b) 用地內的戶外空間：

- 新建的外部樓梯及升降機會取代現存後加的樓梯，以提供逃生及無障礙通道到達羅拔時樓的各層;
- 新建半地下式消防及灑水系統水缸及泵房，頂部設多用途園境平台; 及
- 供治療用的迷陣。

(c) 於輔助用地內：

- 新建升降機及樓梯塔樓及連接橋，及在堅尼地道新建八米長停車處，以提供無障礙通道連接堅尼地道。

乙、保育原則

10. 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及詮釋建議如下：

(a) 用途

- 由於用地前身的軍事用途不可能被延續，新用途應與用地或周遭環境配合（如住宅或藝術文化相關用途）；及

- 由於羅拔時樓的建築結構未能滿足現時混凝土結構的法定承重標準，除非建築物能夠維持其居住用途以避免用途改變，否則進行結構加固工程在所難免。在此情況下，各種改建選項均須詳細研究，以得出平衡結構安全和降低對文物影響的最佳選擇。對建築物本身建構及視覺空間效果的影響均須考慮。

(b) 環境佈局

- 羅拔時樓座落於堅尼地道及波老道之間的平台，俯視香港公園及金鐘一帶。此環境佈局須予以保留。用地內新結構的高度不應高於羅拔時樓，也不應阻擋羅拔時樓現時享有的景觀。

(c) 詮釋

- 用地內應預留公眾可達之區域作文物詮釋之用，以向公眾推廣用地的文化價值。合適的詮釋主題包括：
 - 用地及舊域多利軍營的歷史及情境價值；
 - 用地的建築價值，即其作為香港其中一座愛德華時期古典復興主意建築風格的建築；及
 - 建築保育／活化再利用工程的過程。
- 開放式遊廊、地下部分範圍及其他具備極高或高文化意義的建築特色元素應保留作文物詮釋之用，盡量讓公眾可達。

(d) 保存建築構件

- 總括而言，文物影響評估列出的具文化意義的建築特色元素於活化再利用的過程中應盡量保留及修復。具有極高及高文化意義的建築特色元素例子如下：

(i) 用地環境佈局：被茂盛自然植物環繞的平原、由堅尼地道通往波老道之行人小徑、位於東北的戶外空間（前地）及東南的戶外空間（入口前地）、具歷史價值的外圍金屬圍欄，以及俯視香港公園及金鐘一帶的視野；

(ii) 羅拔時樓的外部：體積外型、前（東北）立面、入口（東南）立面、側（西北）立面、木製窗戶、屋頂煙囪、原有鑄鐵製雨水渠管及具備古典設計的漏斗、環繞整棟建築物的排水渠位置及於入口花崗岩石梯級底下的拱形排水渠「隧道」、鑄鐵井蓋；及

(iii) 羅拔時樓的內部：樓宇前、中、後段空間佈局、樓宇結構、開放式遊廊、中段房間及客廳的原有間隔及建構特色（例如壁爐腔、具古典灰塑的橫樑及天花綫、連接前後段的門口及原有木造法式門）、內部金屬樓梯、樓梯走廊及其與開放式遊廊的間牆、二樓通往屋頂檢修口的金屬維修爬梯及後段窗口上的拱型凹牆。

- 冒犯性的後加改建構件應將其移除，以修復受干擾的建築特色元素。

(c) 對建築構件進行干預

- 一般而言，羅拔時樓作改建及加建以配合新用途及加強其安全性是可接受的。但是應以最少干預的原則去規劃，以減少對建築物重要文化意義的影響。文化意義較低或原真性較低的建築特色元素，在活化規劃上可以允許較大程度的靈活性。

- 任何改建和加建工程的設計應遵循以下原則：

- (i) 可逆轉的改建／ 加建；
 - (ii) 與原構件兼容但可區別；及
 - (iii) 應盡量減少對羅拔時樓造成視覺影響，特別是羅拔時樓望向香港公園及金鐘一帶的景觀。
- 屋宇設備應妥善規劃，以避免對歷史建築造成視覺影響。
- (f) 管理
- 用地的物業管理人員及運作團隊須瞭解用地的文化意義及具備保育用地的知識；及
 - 須設立保養方案和保養及操作手冊，以確保建築物維持良好狀況及在運作期間被妥善使用。方案應包括關於對建築構件之日常保養維修的詳細計劃。
- (g) 文件記錄
- 應該設立文件記錄機制，妥善保存研究、調查、樣板結果等。在進行改建工程之前和之後，應進行繪圖測量和攝影記錄，以全面記錄歷史建築的狀況。將來任何維修工程亦應予記錄，並以適當的方式和媒體妥善保存。

丙、 主要設計方案

11. 活化計劃的主要工程如下：

(a) 整體佈局設計

- (i) 計劃旨在活化再利用用地作為羅拔時樓開心藝展中心(創意藝術及遊戲治療中心)，內有接待處、展示區、咖啡

室、治療室、多用途室及輔助設施；

- (ii) 於建築物西北方新建外部樓梯及升降機取代現存後加的樓梯，以提供逃生及無障礙通道到達羅拔時樓的各層；
- (iii) 於建築物西北方空地新建半地下式消防及灑水系統水缸及泵房，頂部設多用途園境平台；
- (iv) 於後立面通道新增室外空調裝置及沖廁水水缸（以取替現存位於屋頂之水缸）；
- (v) 優化園境設計，新設迷陣；
- (vi) 於輔助用地新建升降機及樓梯塔樓及連接橋，以連接用地與堅尼地道新停車處；及
- (vii) 用地及輔助用地內現存健全的樹木皆盡量保留。

(b) 保育及改建用地為羅拔時樓開心藝展中心：

(i) 建築物室外

建築物立面不會有大型工程，以下情況除外：

- 移除在遊廊欄杆上後加的絲網，以恢復前（東北）立面及入口（東南）立面遊廊開陽的氛圍；
 - 修復後（西南）立面原有拱形開口及以鋁造拱窗／百葉窗取代現時後加的長方形窗戶，以展現後立面原有的拱形開口，以及配合新用途的運作；
- 以新鋁窗及百葉窗取代現時於後（西南）立面後建的鋼製窗及百葉窗，使洗手間及廚房符合法定之照明及通風

要求；及以防火梗窗取代現存於側（西北）立面的鋼製百葉窗，以達到防火安全要求；

- 於側（西北）立面旁安裝架高的平台及斜道，並改建側（西北）立面以連接新升降機及樓梯，作為逃生及無障礙通道。其他改動包括移除及保存地下遊廊圍欄的甕形欄杆及花崗岩石頂、移除一樓及二樓相同位置的後加磚牆，及於新連接通道側安裝玻璃圍欄；
- 拆卸於後巷後門前後加的梯級，並以新建的金屬梯級和梯台取代；及
- 於屋頂安裝防墮系統。

(ii) 樓宇結構

樓宇結構加固工程如下：

- 現存內部鋼造樓梯將進行優化，以確保結構安全及提升耐火效率，達至現行法定走火樓梯要求。優化工程包括於級面及梯台底下加入鋼構件、在鋼構件上塗上耐火塗層、改裝原有欄杆及於梯級和梯台底下加上耐火保護板；
- 一樓及二樓的混泥土地板和橫樑內缺乏鋼筋，鋼托樑及磚拱的承重力亦不足，故須進行加固工程。在研究多個方案（包括於地板下加裝鋼板及加裝鋼托樑）後，決定重新模製一樓及二樓的地板，而鋼托樑、磚拱及混泥土橫樑皆須被加固或取代，以達結構安全之效。同時，須維持地基沒有額外承重，以避免進行地基加固；及
- 由於屋頂橫樑承重力稍為不足，現存中段支撐屋頂地板的橫樑將以纖維強化聚合物包裹(建議方案)作加固，但此選項須由建築事務監督審批認可。如不獲認可，則須在中段加上新鋼造橫樑以支撐屋頂地板。

(iii) 建築物室內

內部的佈局和設置將大部分保留，包括：

- 前段遊廊將保持開放；
- 中段將保留四間核心房間佈局，地下用作接待處及展示區，一樓用作治療室，二樓用作治療室／多用途室；及
- 所有位於中段開往遊廊及後段現存的法式門均獲保留和維修。至於那些位於中段原開往遊廊及後段或房間之間，但現被封閉的門，除非因防火及結構安全、隔音或空間佈局的考慮，亦將獲修復。如它們不能被修復，現存的拱型凹牆將會被保留，為以往的改建工程留下印證。

少量改建工程主要包括：

- 後段的佈局將被改動，以配合建築物的新用途，但地下將維持作後勤地方之用（包括洗手間和哺乳室）或較小型治療室、咖啡室除外；及
- 於地下及二樓中段後加具冒犯性的走廊將被拆除，以還原原有空間佈局。

(iv) 保留特色建築構件以供歷史詮釋

以下建築構件將予以保留／保留並改建及以導賞形式詮釋：

- 地下：開放式遊廊、中段原有房間及客廳佈局及其建構特色(其中一房間的壁爐將獲修復，以展示愛德華時期古典復興主意的室內特色)、後段、木造法式門、內部樓梯(改建工程亦將向公眾詮釋)及樓梯走廊；
- 一樓：開放式遊廊及木造法式門；

- 二樓：開放式遊廊、木造法式門及通往二樓屋頂檢修口的金屬維修爬梯；
 - 屋頂：平屋頂及煙囪(利用設於二樓的望遠鏡觀賞)；及
 - 外部：側(西北)、前(東北)及入口(東南)立面。
- (v) 為符合建築物條例的法定要求或其他現代要求的改善工程：
- 內部現有樓梯須進行改善工程以達至防火間隔要求。現存的門須被更換至防火門；
 - 三層遊廊的地面將加設架高平台，以填補遊廊與室內區域地台的高度差異，並提供由新升降機至樓宇內部的無障礙通道；
 - 一樓及二樓遊廊內側將加設玻璃欄杆以增強現有圍欄的防護作用；
 - 沿用地北面及東面地界、具歷史價值的金屬圍欄前方，將加設花槽及灌木叢作為屏障。此為管理方案，以彌補現時圍欄不乎合現行建築物條例的規格，但須由建築事務監督審批認可；
 - 位於後巷現存沙井及英國進口具歷史價值的井蓋將被移除及保存，以配合新地下排污系統；及
 - 於樓宇內部安裝新屋宇裝備，包括消防裝置、空調設備、電燈及電力升級設施等。

丁、 改建工程的緩解措施

12. 對於無法避免受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訂定的緩解措施：

- (a) 為減少視覺影響，新建外部樓梯及升降機的位置與現存後加樓梯的位置相同。新結構的體積將減至最小，並由正立面稍向後移，以展現羅拔時樓北角落。新結構的最終高度，包括頂簷篷及升降機槽，將低於羅拔時樓的頂部屋簷。它將以獨立且可逆轉的結構建造，不會影響主樓的現有地基。樓梯的設計和物料會與主樓兼容並可區分；
- (b) 鑑於土力工程的考慮，主要容納消防及灑水系統水缸及泵房的新建半地下式結構的設計，須在不危及鄰近斜坡穩定的情況下增加挖土的深度。其突出鄰近地面的高度將減至最低，以減少其視覺影響。它將以獨立於羅拔時樓的結構建造。突出的結構邊緣將加設梯級座位及頂部作園境。羅拔時樓將設置結構穩定監測站，以確保任何結構上的影響可以即時被發現及解決；
- (c) 新空調戶外裝置及其他屋宇裝備將設置於後巷，以限制對建築物的視覺影響。渠管將組合放置於西南立面最適合位置或從地下進入樓宇內部，以減少對構件或視覺的影響；
- (d) 位於輔助用地的新升降機及樓梯塔樓將以最低高度建造，以減少對羅拔時樓的視覺影響。結構的設計和物料會保持低調及與主樓可區分。建議使用鑽孔灌注樁擋土牆結構，以減低對斜坡及現存樹木的影響，及減低於施工期間對羅拔時樓結構的影響。受影響樹木將會在鄰近斜坡種植新樹木補償。新擋土牆將進行飾面處理，如加上石狀塗層，以減少其視覺影響。羅拔時樓將設置結構穩定監測站，以確保任何結構上的影響可以即時被發現及解決；
- (e) 雖然現存鋼製窗為後加構件，沒有文化價值，但於移除前仍須被記錄在案。不建議修復所有木製窗，因為缺乏證據支持修復，而且窗戶百葉扇的規格亦須被更改以符合法定要求。將會使用鋁窗，以區分新構件與歷史構件，鋁窗框面的顏色會與立面兼容；
- (f) 新斜道會遠離側立面，架高平台及斜道與樓宇的接口細節會盡量避免影響側立面的建構。地下被移除的遊廊甕形欄杆柱及花崗岩頂將被保存以供詮釋及作未來維修的後備構件之用。於上層後加磚牆會

被移除，使遊廊原本開陽氛圍得以重現，此為正面影響。新加欄杆為玻璃物料，與舊構件易於區分；

- (g) 後門新梯級及梯台以金屬建成，並以可逆轉的結構安裝；
- (h) 相比傳統欄杆，為維修期間施工安全而設的防墮系統高度較低，更貼近屋頂樓板。防墮系統將從樓宇邊緣向內移，以減少對羅拔時樓的視覺影響；
- (i) 原則上，所有重新模製／重置／加固工程的設計原則為在結構加固同時模仿原有設計，以盡量減低其視覺影響(除了重新模製地板的厚度會被減，以避免為現存地基帶來額外承重)。在進行改建工程之前和之後，會進行繪圖測量和攝影記錄，以全面記錄歷史建築物的狀況。中段鋼筋橫樑、所有天花綫、磚托架及灰塑均盡量會被原址保留，而新舊接口設計會巧妙地將新構件與舊構件分別出來。萬一於施工期間發生任何損毀，構件應根據紀錄被維修或修復。花崗岩門檻會獲保留，但位置有微調。現存結構水平將獲保留，以減低對現存構件的影響和接口的複雜性。部分舊構件包括混泥土地板及鋼製托樑將被保存，以供未來展示及詮釋之用，述說二十世紀的建築技術。重新模製地板的工程將分階段進行，並設置臨時支撐結構，確保樓宇結構安全及完整；
- (j) 中後段現存佈局將於任何改動前被記錄下來。新隔牆較為輕盈，以減低建築物的承重負荷；
- (k) 現存樓梯走廊的門被移除前將被記錄下來。在古蹟辦支持下，會與屋宇署協商申請豁免加設地下防護廊；
- (l) 遊廊的架高平台為可逆轉及可拆除的設計，以方便維修。現存（及重新模制）的地板均不受影響，只有部分會被隱藏。花崗岩門檻會保持可見。架高平台為輕量物料，符合現時地基承重規限。新地台將與重建明渠及現存甕形欄杆保持距離，以免干擾構件；

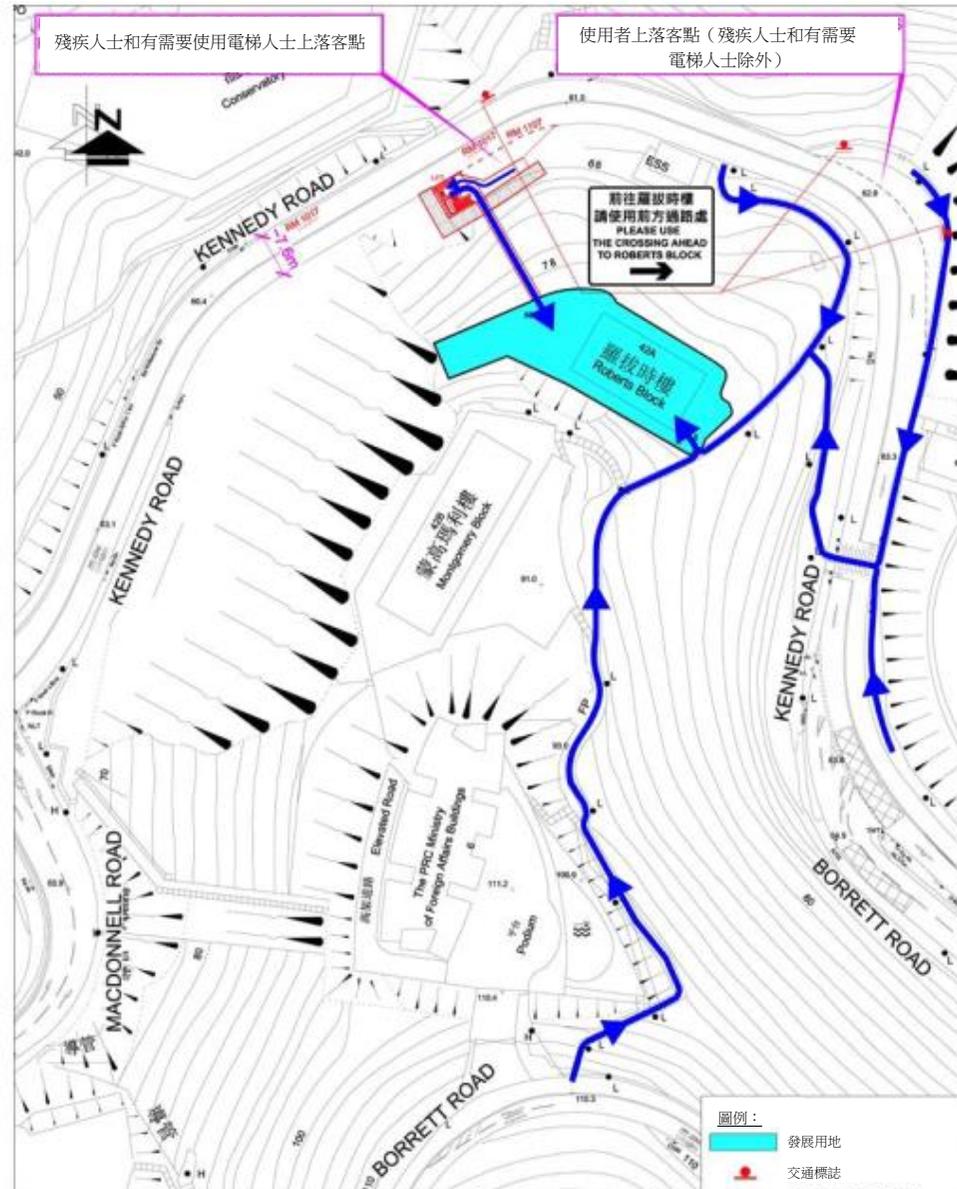
- (m) 將向屋宇署申請規例變通，興建較標準高度為低的新玻璃欄杆，以減低對立面的視覺影響。欄杆將由立面向內移，以減低視覺影響，及展現遊廊原有的明渠；
- (n) 將向屋宇署申請規例變通，盡量透過管理方案寬鬆對防護欄障的要求。於具歷史價值的金屬圍欄前所加設的花槽及灌木叢，以及隱藏的矮欄杆設計會保持讓歷史金屬圍欄清晰可見；
- (o) 英國進口具歷史價值的井蓋將被移除及保存作展覽及詮釋之用；
- (p) 渠管及管道將被齊整地組合一起，以減低鑽牆需要，以及減低對內部的視覺影響和對具高文化意義建築特色元素的騷擾。原則上，它們會被安排置於具文化意義較低的位置（如後段）的天花上，以減低對具高文化意義空間（如開放式遊廊）的騷擾。加建假天花來隱藏屋宇裝備，但其設計容許公眾盡可能觀賞天花檐楣及灰塑。原來結構中的開口將盡可能被重用，以減低新造開口的需要；及
- (q) 在用地和輔助用地的建造過程中，將會按照屋宇署和相關政府部門的要求安裝安全預防措施、保護和監控措施(例如:沉降、傾斜和振動監測點)到蒙高瑪莉樓(用地／輔助用地的 50 米以內唯一歷史結構／ 建築物)，以監控任何工程中結構上的影響。

結論

13. 文物影響評估結論認為，只要採取上述建議緩解措施，擬議於舊域多利軍營羅拔時樓和輔助用地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。香港羅拔時樓中心有限公司會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。

香港羅拔時樓中心有限公司

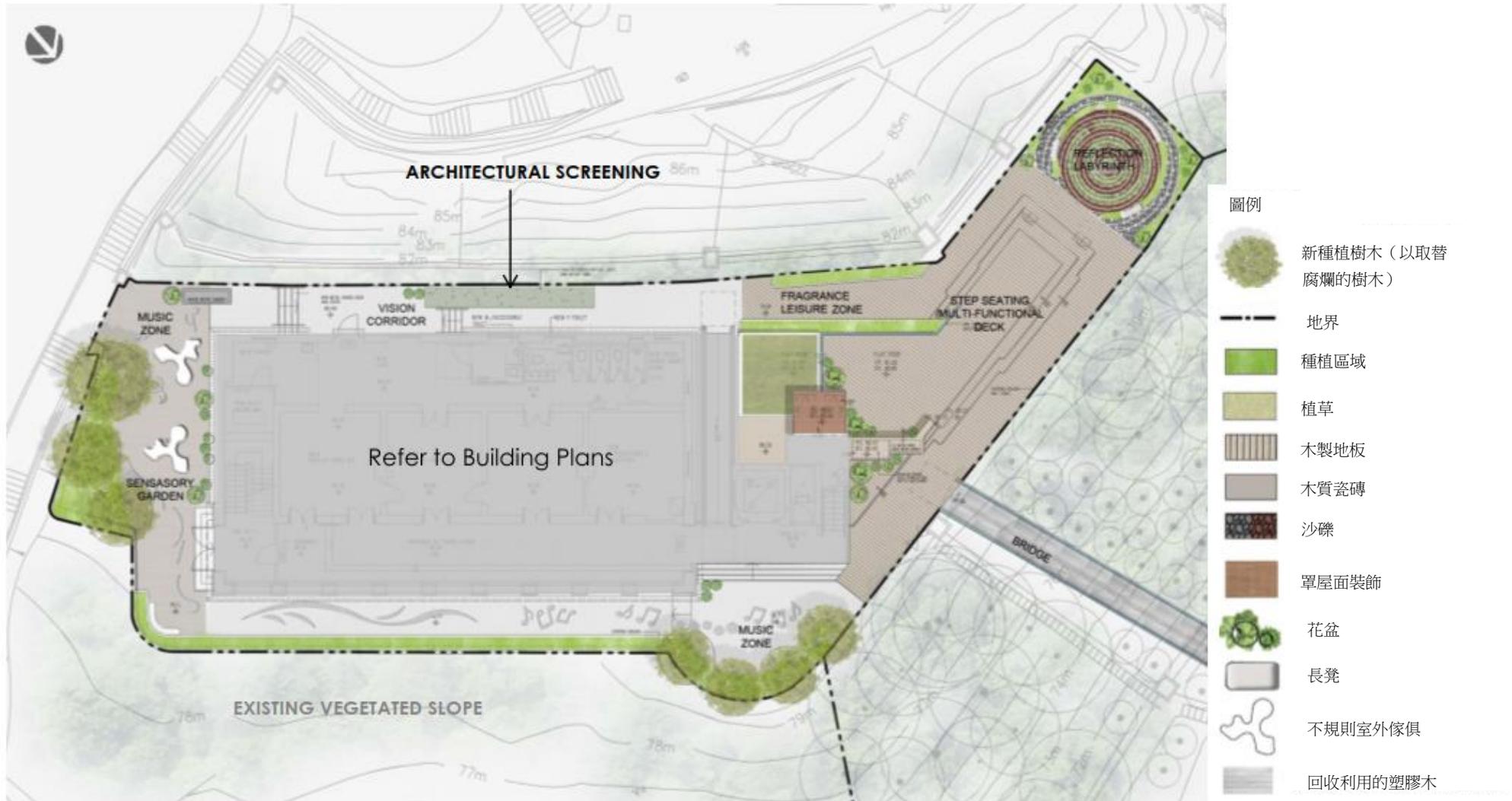
二零二一年三月



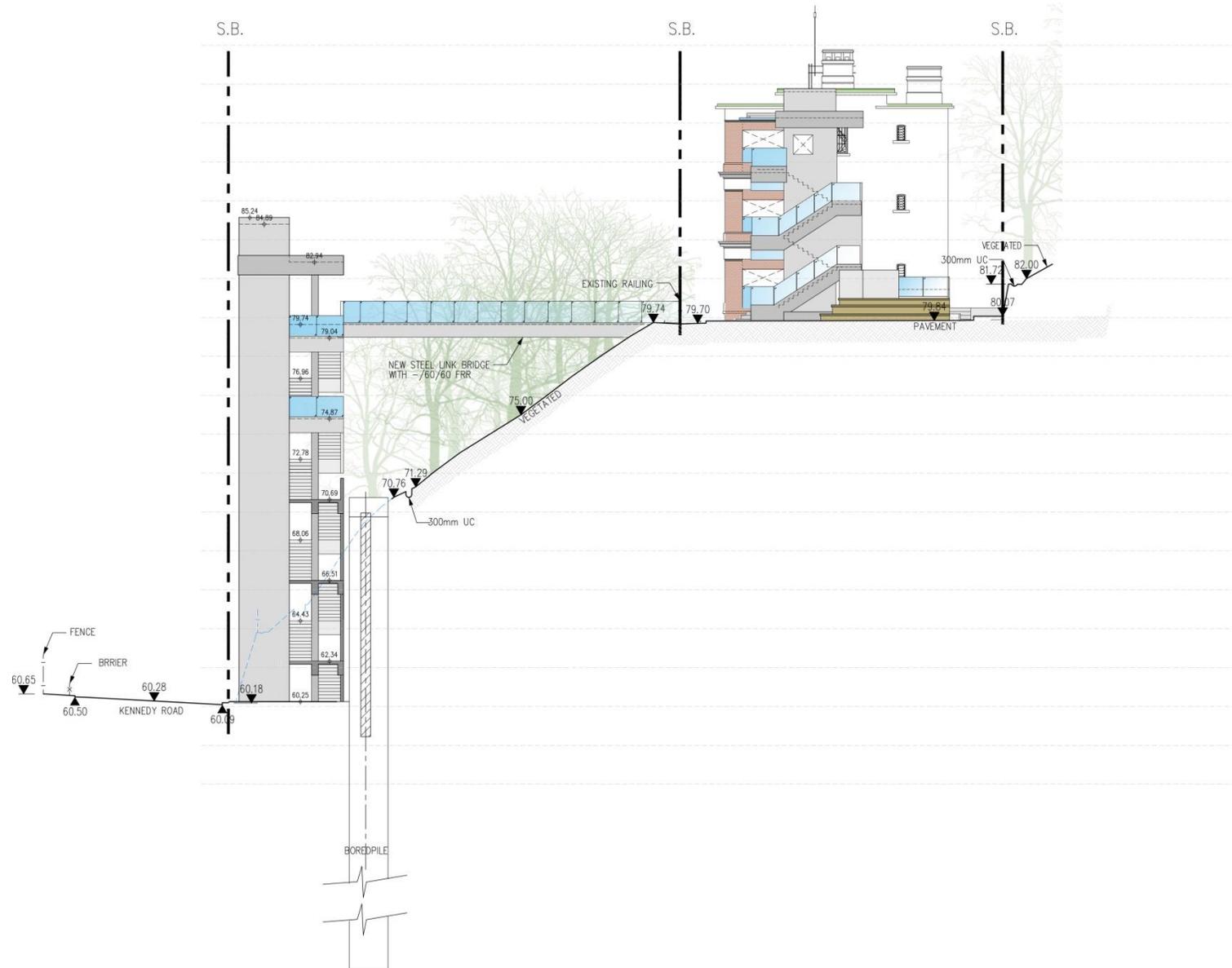
圖二：前往用地 (非按比例)



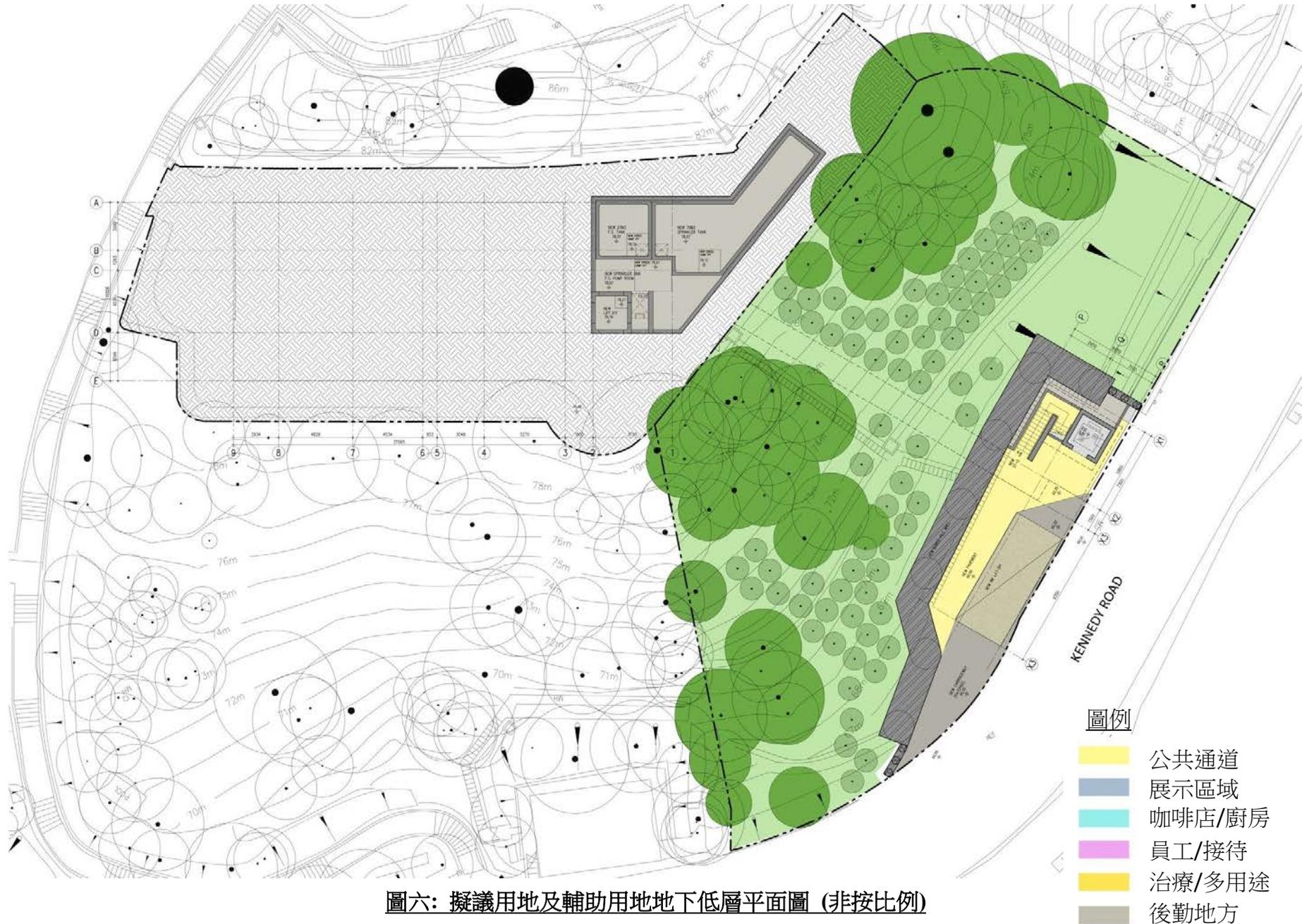
圖三：擬議樹補償計劃 (非按比例)



圖四：擬議園境設計總圖計劃 (非按比例)



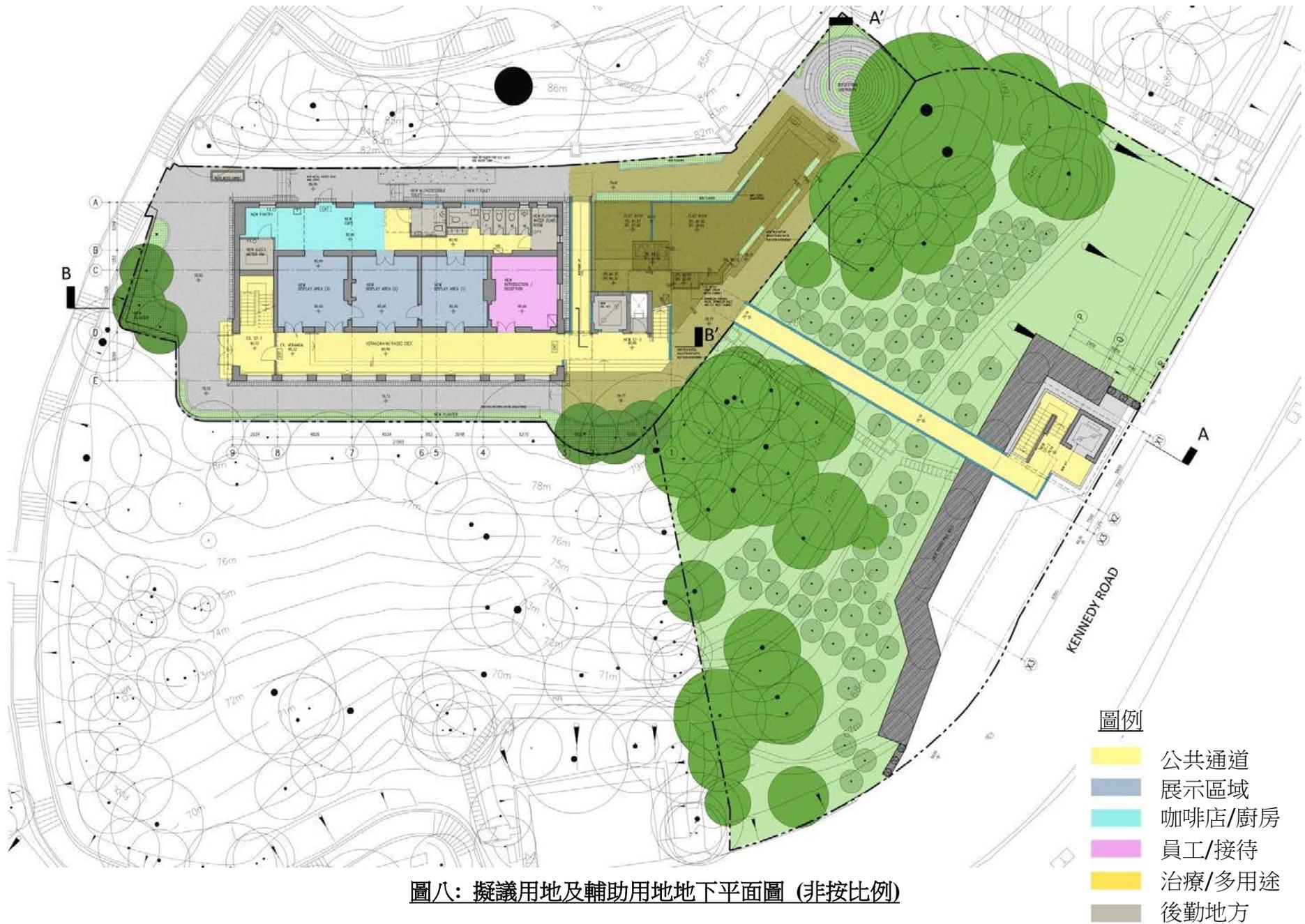
圖五：擬議用地及輔助用地 AA' 剖面圖 (非按比例)



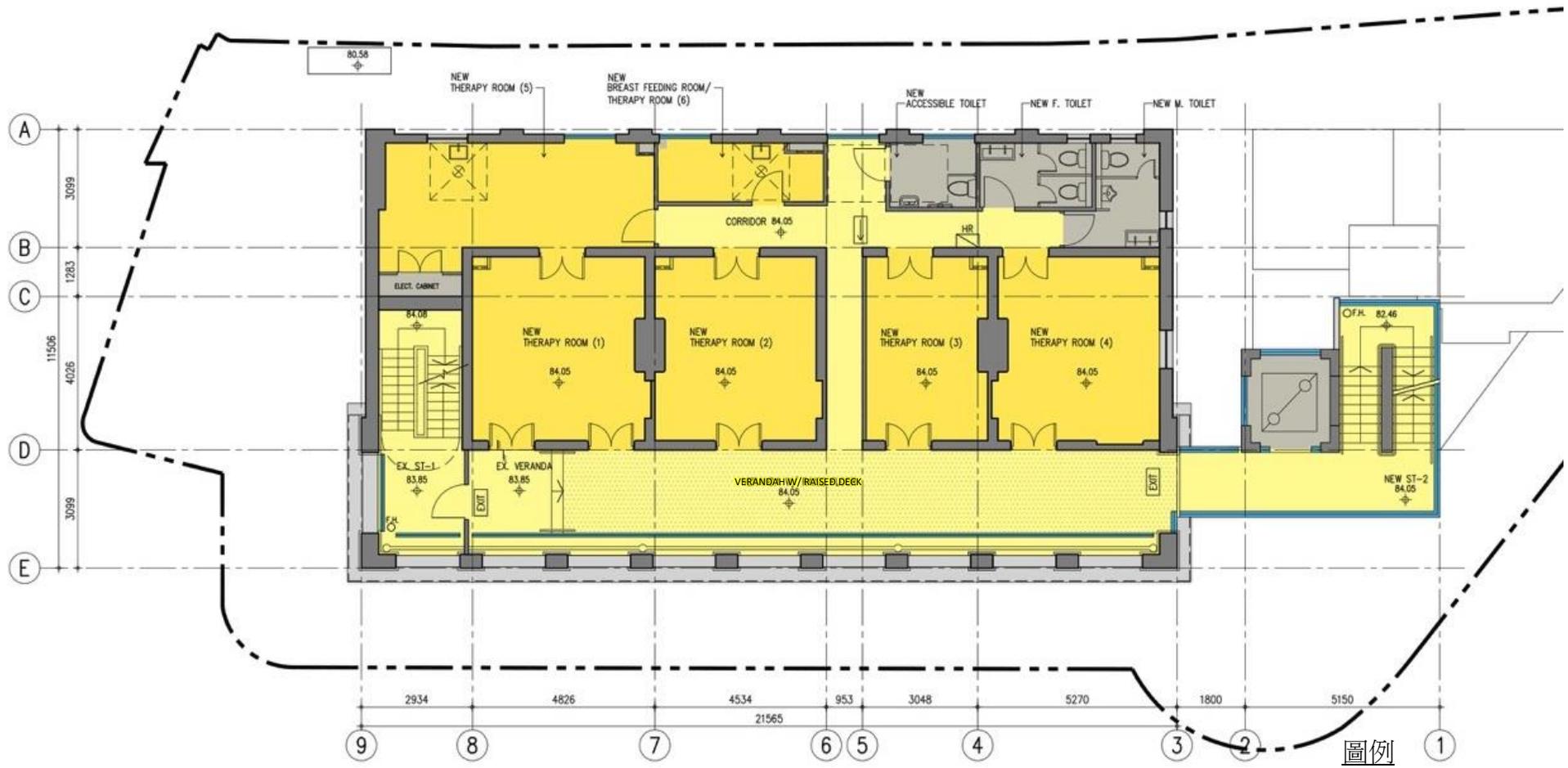


圖七：擬議用地地下低層平面圖 (非按比例)

- 公共通道
- 展示區域
- 咖啡店/廚房
- 員工/接待
- 治療/多用途
- 後勤地方



圖八：擬議用地及輔助用地地下平面圖（非按比例）



圖例

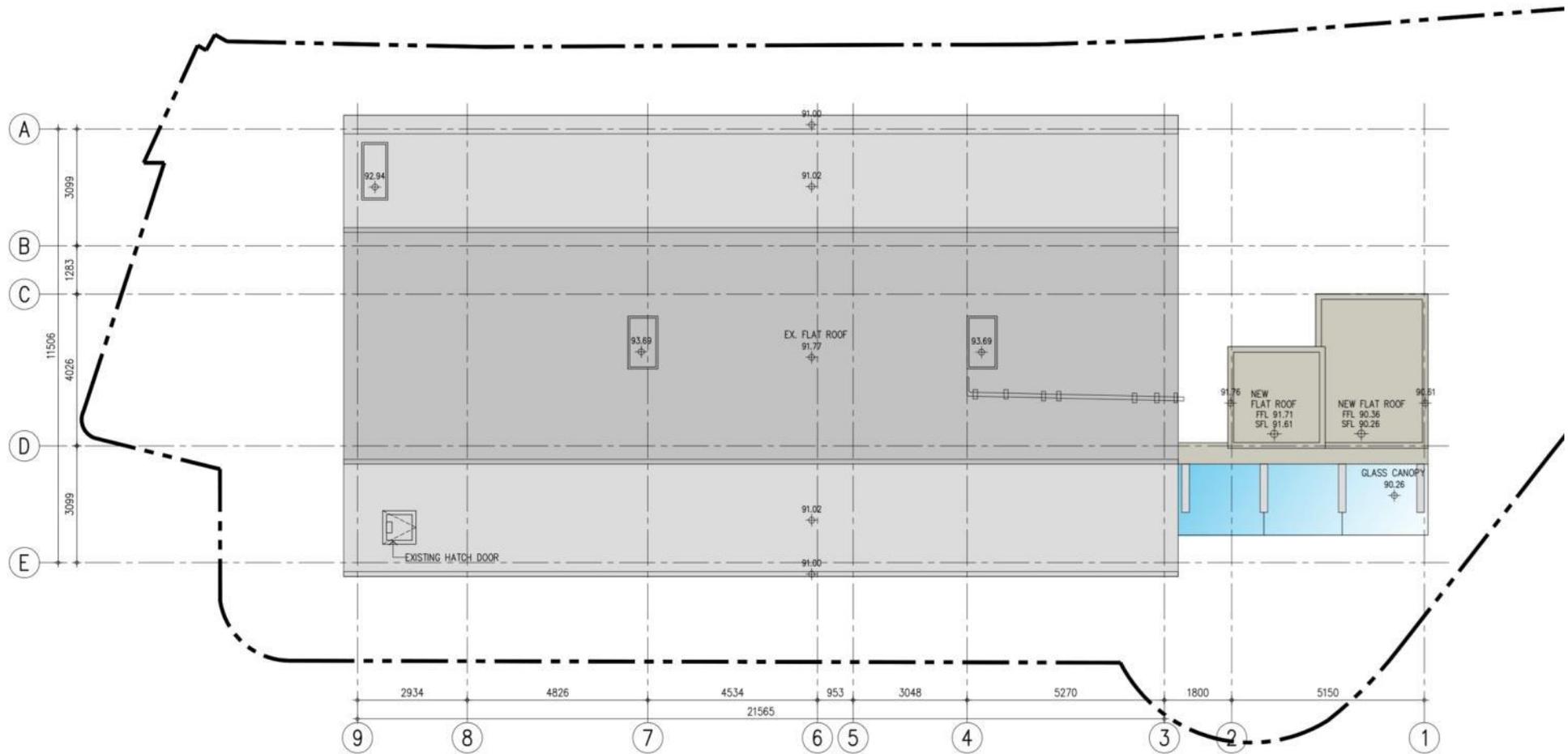
- 公共通道
- 展示區域
- 咖啡店/廚房
- 員工/接待
- 治療/多用途
- 後勤地方

圖十：擬議用地一樓平面圖 (非按比例)

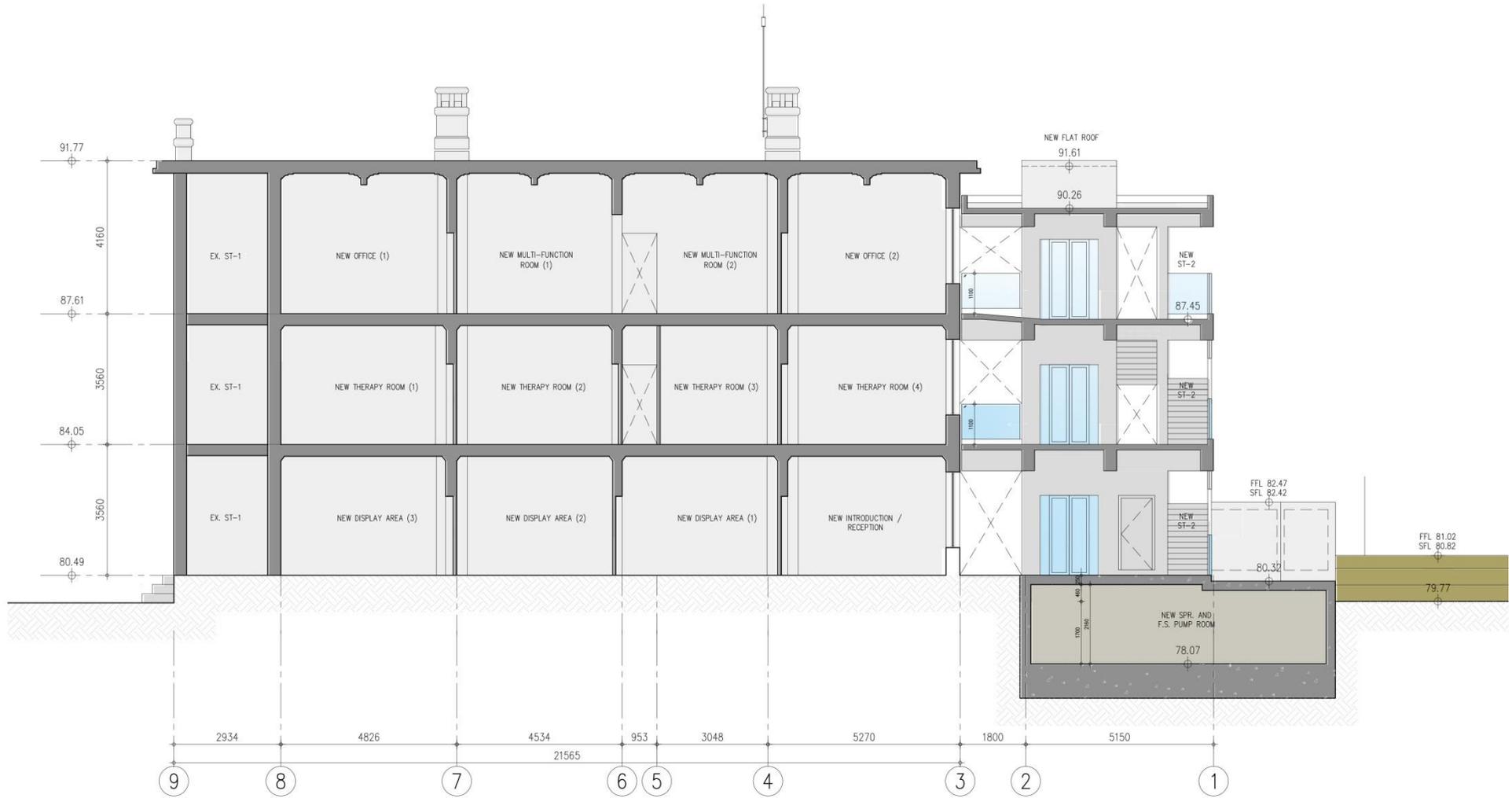


圖十一：擬議用地二樓平面圖 (非按比例)

- 圖例
- 公共通道
 - 展示區域
 - 咖啡店/廚房
 - 員工/接待
 - 治療/多用途
 - 後勤地方



圖十二：擬議用地屋頂平面圖（非按比例）



圖十三：擬議用地 BB'剖面圖 (非按比例)



圖十四：構想圖（鳥瞰圖）



圖十五：現存景觀（左）及構想圖（右，堅尼地道水平，新升降機塔和停車處視野視圖）



圖十六：構想圖（堅尼地道連接橋及羅拔時樓西北立面視圖）



圖十七：構想圖（西北公共空間至羅拔時樓西北及西南立面視圖）



圖十八：構想圖（羅拔時樓地下展覽區域視圖—包含壁爐和房間之間修復的木門）



圖十九：構想圖（羅拔時樓一樓遊廊視圖）