

古物古蹟辦事處
就舊域多利軍營羅拔時樓活化項目
文物影響評估報告提出的意見

古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)已就舊域多利軍營羅拔時樓(下稱「羅拔時樓」)活化為「羅拔時樓開心藝展中心」的計劃，審議相關文物影響評估報告所載的研究結果，現提出意見如下：

- (a) 有關建議已按照最少干預和可予還原的原則，盡量減少新增部分對羅拔時樓造成改變／干擾。因此，有關建議可以接受；
- (b) 主要立面，包括正(東北)立面及入口(東南)立面連別具特色的露天遊廊，將會保持原狀，只會拆掉遊廊扶欄上方後來加建的絲網，而後(西南)立面則會修復原有的拱形開口並裝上窗戶或百葉窗。上述方法可讓建築物前面部分的遊廊恢復開陽的氛圍，也可重現建築物立面原來的愛德華時期古典復興風格設計，而這亦是建築物的主要建築特色元素，可彰顯羅拔時樓的建築價值，值得一讚；
- (c) 用地的西北面將興建一條新的外置樓梯及一部升降機。這些新構築物獨立而建並位於同一位置，以取代現有後來加建的外置樓梯，但會從羅拔時樓北面一角進一步往內移。這個做法能盡量減少對正立面外觀造成影響，因此可以接受；
- (d) 我們注意到，要在西北方空地建造一個完全埋藏於地下的新消防水缸及花灑水缸連機房，以符合現今的規定，在地理上是有限制的。在平衡造價及建造工程後，現時水缸及機房部分凸出地面的設計，已是最適宜的設計。香港羅拔時樓中心有限公司須確保新構築物凸出地面的高度將減至最低，而最高的竣工地板標高不應超過現時設計的高度(花灑水缸竣工地板標高為主水平基準以上 81.02 米，消防水缸竣工地板標高為主水平基準以上 81.47 米)。此外，在詳細設計階段把凸出的部分融入露天空地的園境設計中，以盡量減少對

羅拔時樓外觀造成影響；

- (e) 我們比較各個方案後，認為擬議進行的羅拔時樓結構鞏固工程已取得平衡，既能符合現行的結構安全標準以配合新用途，又能盡量減少對原有內部建築構件造成外觀影響／實質干擾，同時亦可避免干擾現有地基。重新模製及重置工程將盡量保留重建或更換構件的原有尺寸及物料，以保持原有外觀，盡量減少對室內造成視覺影響。這個做法因此可以接受；
- (f) 在配合新用途時，原有的中央部分連四間核心房間的布局及內部已圍封的門口將盡量修復，而在修復地面層其中一個房間時會將原有壁爐修復，以展示愛德華時期古典復興風格的內部設計。這些做法有助公眾了解羅拔時樓作為已婚軍人宿舍的原有布局，以及當時愛德華時期古典復興風格的內部設計，值得一讚；
- (g) 為提供無障礙通道往返用地，在附屬用地興建新的暢通易達升降機連樓梯塔及連接橋是必須的。由於輔助用地位置已經審慎考慮，加上該塔狀構築物的擬議設計低調，因此能盡量減少對羅拔時樓的環境佈局造成影響，並確保這些獨立而距離較遠的構築物對羅拔時樓的視覺影響亦減至最少，同時能保留從羅拔時樓望向香港公園舊域多利軍營及金鐘一帶的原有景觀。因此，這個做法可以接受；以及
- (h) 擬議工程開展前將為羅拔時樓進行測繪及攝影記錄，相關結果將提交古蹟辦，以供備存。

2. 除文物影響評估報告所制訂的緩解措施外，古蹟辦亦提出以下加強措施，並獲項目倡議人同意執行：

- (a) 西北方空地上新構築物(即新建外置樓梯及升降機、架高平台及斜道、新的半地下式消防水缸及花灑水缸連機房，以及相關的罩屋)的詳細設計資料(包括但不限於新構築物的外貌、建築體積、高度、終飾及色系，以及新構築物與羅拔時樓連接的所有細節)，須提交古蹟辦審閱，並獲古蹟辦同意；

- (b) 修復後立面的拱形開口、更換後立面和側立面的窗戶及百葉窗(包括改動現有的金屬格柵，以及加裝室內固定窗戶)的詳細資料，須提交古蹟辦審閱，並獲古蹟辦同意；
- (c) 在現有的樓板、橫樑、鋼托樑及磚拱進行所有結構鞏固工程的詳細資料(包括羅拔時樓新元素與歷史構件連接的細節)，須提交古蹟辦審閱，並獲古蹟辦同意；
- (d) 為符合現行走火通道規例而進行改善工程的詳細設計資料(包括但不限於改動現有的內部鋼鐵樓梯，以及更改後巷現有的梯台及梯級)，須提交古蹟辦審閱，並獲古蹟辦同意；
- (e) 修復和改動門戶開口、門及氣窗的詳細資料，須提交古蹟辦審閱，並獲古蹟辦同意；
- (f) 地面層愛德華時期古典復興風格房間的室內設計(包括修復壁爐的詳細資料)，須提交古蹟辦審閱，並獲古蹟辦同意；
- (g) 為符合現今的規定而進行的其他改建及加建工程(包括但不限於在遊廊安裝架高平台及新的玻璃扶欄；在屋頂安裝防墮系統；改裝鑄鐵雨落管等(如有的話))，須提交古蹟辦審閱，並獲古蹟辦同意；
- (h) 用地內所有露天空地的園境設計(包括現有扶欄的任何優化工程)，須提交古蹟辦審閱，並獲古蹟辦同意；
- (i) 輔助用地內新建暢通易達升降機連樓梯塔，以及新連接橋的詳細設計資料(包括但不限於新構築物的外貌、建築體積、高度、終飾及色系、相關的斜坡加固工程及斜坡表面護理工程，以及新連接橋與用地連接的細節)，須提交古蹟辦審閱，並獲古蹟辦同意；
- (j) 屋宇裝備設施的裝置和管道應設在較不顯眼的位置，盡量減輕對羅拔時樓外觀的影響；設計管道的走線時亦應

小心處理，以對現有建築構件的損害減至最少。有關工程(包括安裝任何建築屏障、假天花及艙壁)的詳細資料，須提交古蹟辦審閱，並獲古蹟辦同意；以及

- (k) 為確保文物影響評估報告所建議的緩解措施得以妥善執行，香港羅拔時樓中心有限公司須委聘文物顧問監察執行情況，並記錄任何改變和變動。文物顧問須擬備進度報告，供古蹟辦備悉，並在適當時候採取行動。

古物古蹟辦事處

二零二一年三月

檔號：AMO 22-3/0