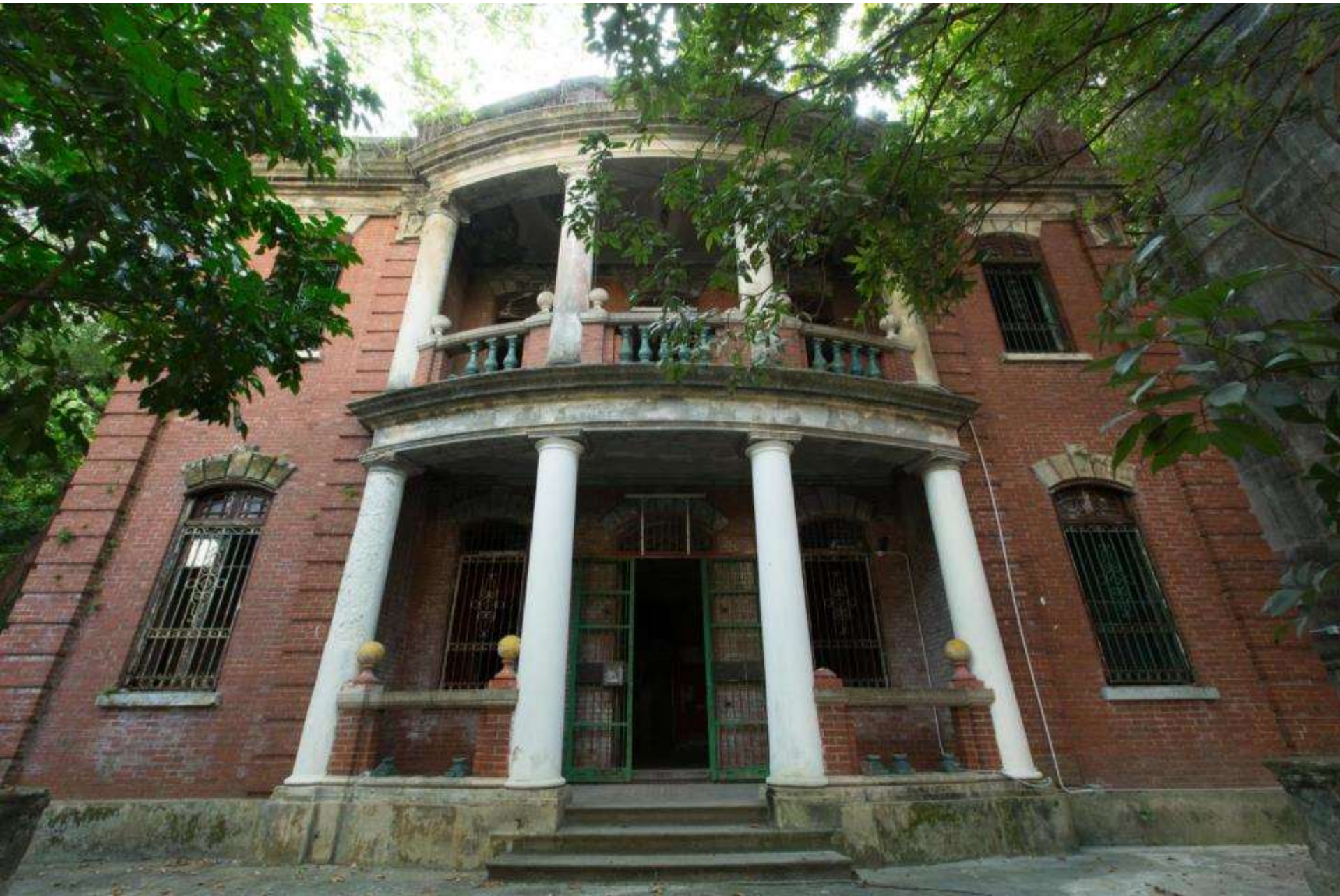


南固臺保育及綜合發展計劃

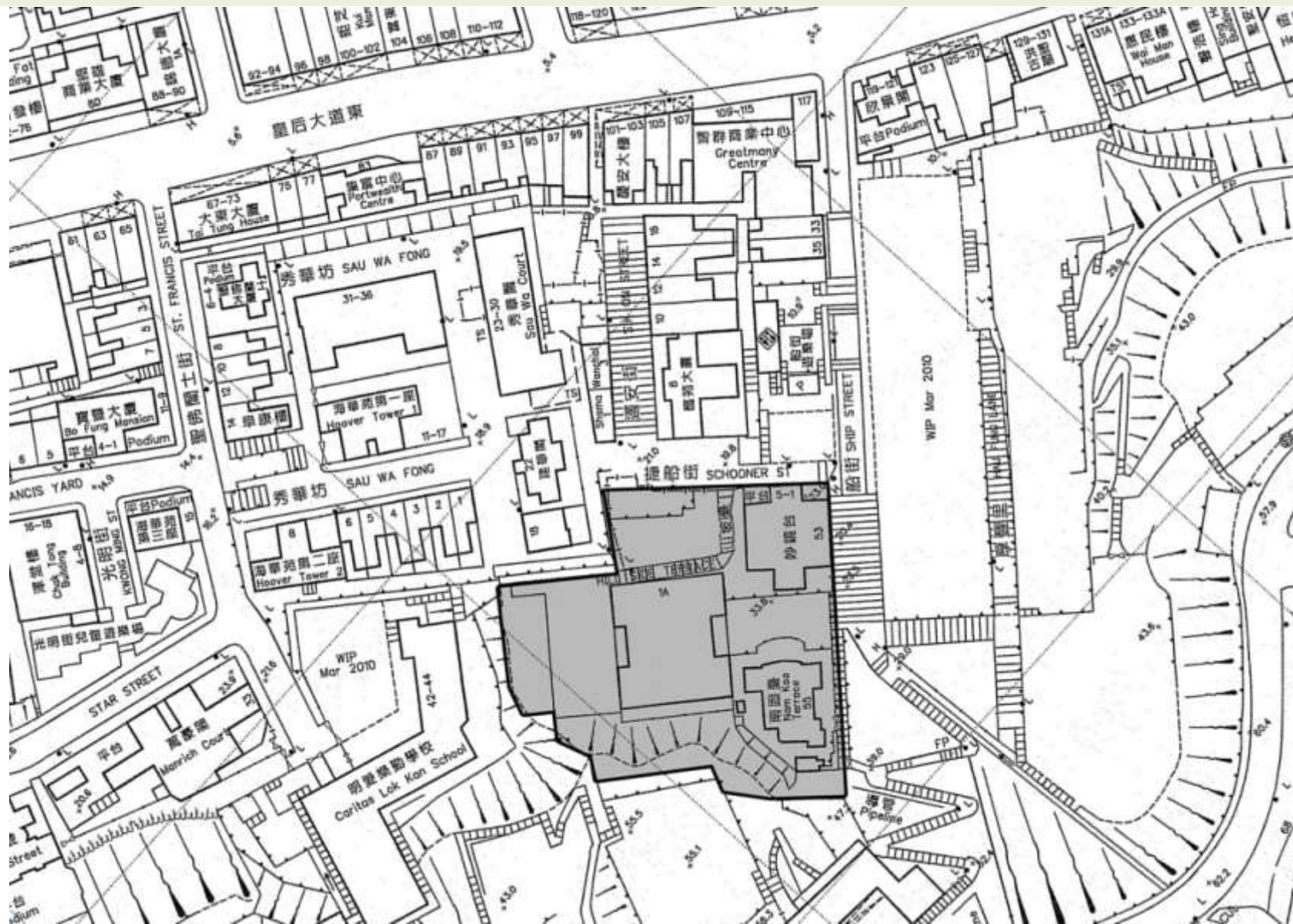
2015年7月7日



現況相片



位置圖



地塊



納入擬綜合發展計劃的地塊

	1	2	3	4	5	6	7
	南固臺	1A, 1-3號 山坡台	妙鏡台	捷船街 住宅項目	山坡台 樓梯	南面 政府斜坡	西面 政府斜坡
現有規劃土地用途	0	0	R(C)	R(C)	道路	0; GIC	0
土地面積 (m ²)	685	1,101	342	270	130	258	42
總計 (m ²)	2,828						

備註：R(C) = 住宅用地（根據分區計劃大綱草圖，R(C)的最高地積比率為5倍）
0 = 休憩用地

背景

地塊資料：

- 合和於80年代購入南固臺及山坡臺兩塊住宅用地，及後兩地均被規劃為休憩用地
- 近年完成收購南固臺前面的妙鏡台及經公開招標購入捷船街一幅住宅用地

背景（續）

- 南固臺及山坡臺受土地用途限制，多年來未有機會發展
- 地塊高低不平，難於處理
- 購入妙鏡台及捷船街地塊後，現提出綜合發展計劃，將可以達到保育南固臺、提供休憩用地、優化環境及發展物業的多重目的。
- 參考現有的例子，建議有效方案：保育及綜合發展
 - 南固臺得以原址保育，可供公眾觀賞
 - 顧及政府原意，提供休憩空間
 - 優化舊區環境
 - 地盡其用，市民可享用休憩空間，亦不影響物業發展
 - 設無障礙通道，方便市民

保育發展參考先例



中華電力鐘樓

九龍何文田亞皆老街139-147號



太子道西179號

九龍太子道西179號

現況相片





南固臺保育及活化

宏觀規劃要點：

- 南固臺建築主立面位於東北面
- 南固臺主入口位於東南面
- 主立面設有弧形之特色陽台
- 主立面設計採用了對稱組合、結合花園中心水池，形成了一條主軸線
- 花園中的園林佈置，包括涼亭、水池及花槽，亦建立了一條橫軸線
- 在宏觀規劃上，必須尊重及強化原有規劃軸線，讓古建築原有空間感發揮更佳

南固臺保育及活化（續）

- 此次保育及活化建議將花園平台層擴闊，讓市民能夠在廣闊了的室外空間更全面觀賞歷史建築及花園
- 活化計劃希望提供無障礙通道，令遊人能夠直達南固臺。直達花園樓層的電梯設施應適當遠離主樓及視覺上避免影響主立面
- 南固臺保育後將成為灣仔區一主要文化中心，提升周邊公共空間的內容推動周邊文化、娛樂及休閒活動設施

南固臺保育及活化（續）

- 在宏觀規劃上，採用全面的綜合規劃(CDA)，可創造出一個大型連貫的公共空間。可在南固臺花園層，亦能將主軸前面的住宅發展，重新編排至南固臺的後側位置。綜合發展能提供南固臺主立面的觀賞度及規劃更佳的綠化公共空間
- 後側建築在花園層架空，創造一有蓋的公共空間，連接原有花園及新建綠化空間，市民可全天候使用有蓋綠化空間









南固臺
1918





南固臺保育綜合發展計劃

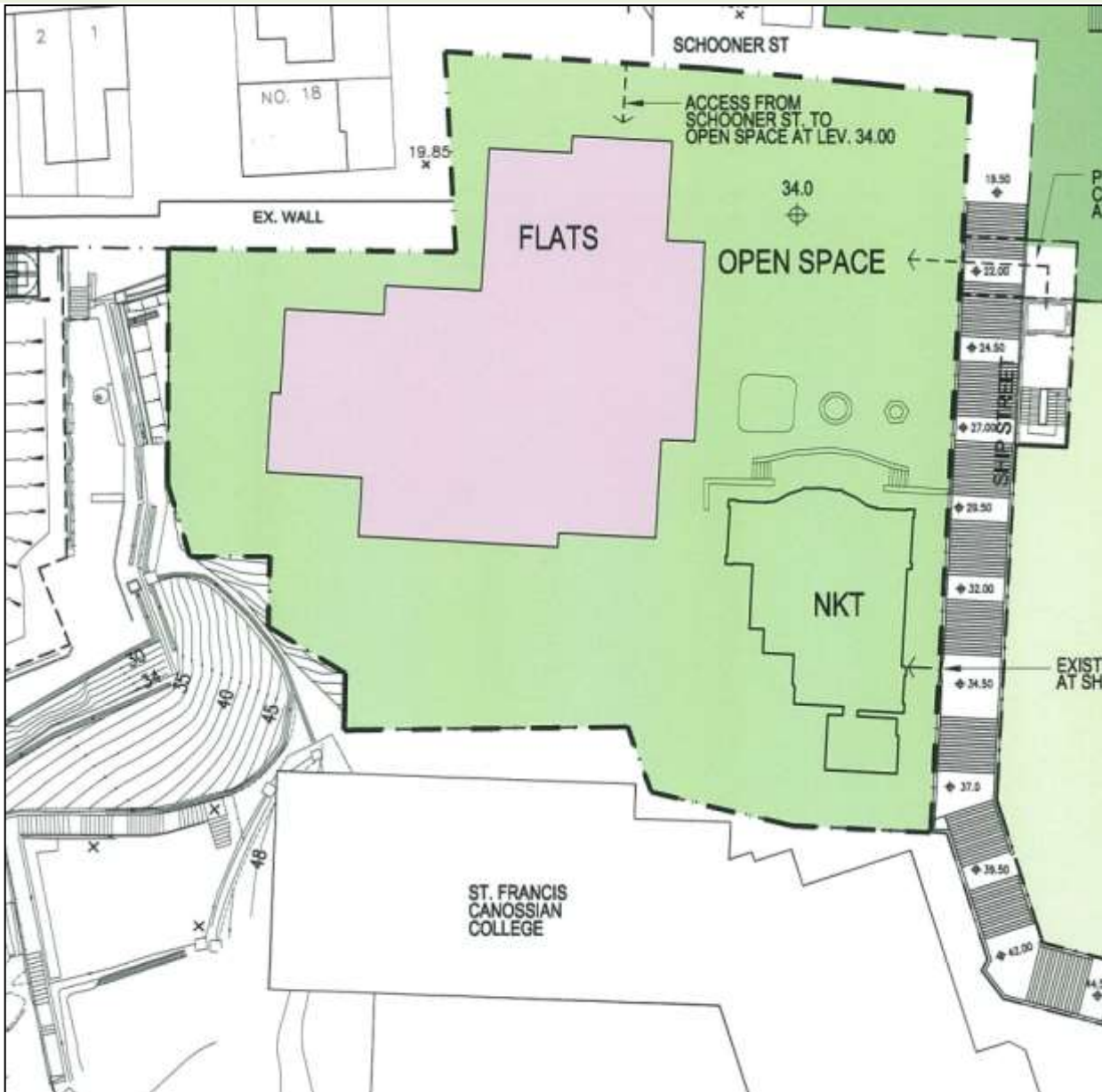
南固臺活化用途：

- 修繕後的南固臺環境清雅幽靜，建議為證婚場所
- 平台花園有約2000平方米
(參考政府就私人發展公眾休憩空間設計及管理指引內的開放時間及使用規則)
- 南固臺在沒有證婚活動時，會合理時間內開放予市民參觀
- 提供就業機會：導賞、園藝及物業管理

營運：

- 以非牟利的形式營運
- 合和負責營運及管理

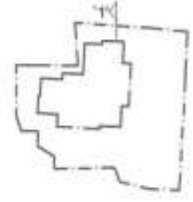
擬保育及綜合發展計劃



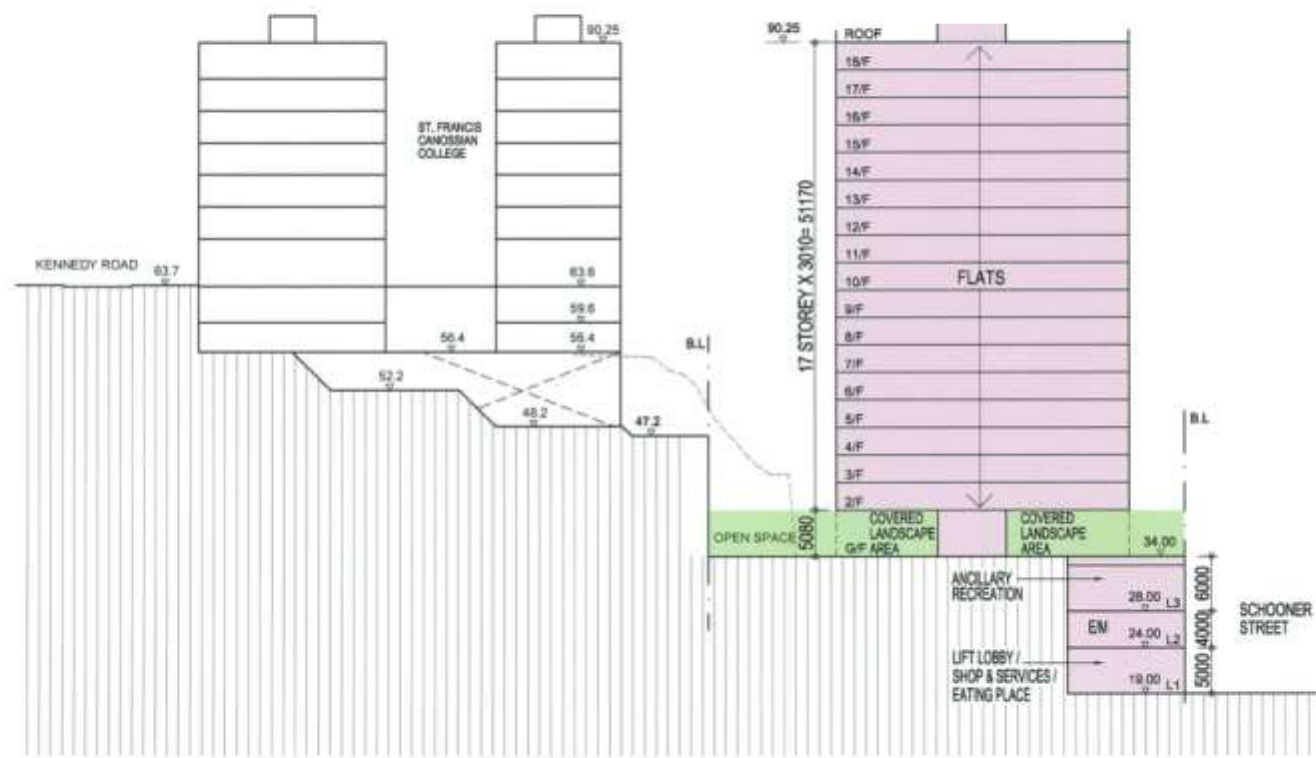
設計參數

- | | | |
|----------|---|-------------------------------------|
| 1. 土地面積 | = | 約 2,800 平方米 |
| 2. 休憩用地 | = | 約 2,000 平方米
(包括南固臺歷史建築物) |
| 3. 總樓面面積 | = | 約 12,640 平方米 |
| - 住宅 | = | 約 12,465 平方米 |
| - 商業 | = | 約 175 平方米 |
| 4. 樓宇高度 | = | 不高於
嘉諾撒聖方濟各書院
(主水平基準以上90.25米) |
| 5. 塔樓覆蓋率 | = | 約740平方米/
約2,800平方米 |
| | = | 約26% |

擬保育及綜合發展計劃 (續)



KEY PLAN





~ 完 ~



謝謝