
历史古迹保护审查局 审核报告与推荐

物业地址:	610-24号, 艾街, 西北	X 议程
地标/区:	市中心历史古迹区	拒绝许可
		X 概念审核
会议日期:	2014年11月20日/12月4日	X 修改
HPA号:	14-242	新建设
审核管:	史蒂夫. 卡尔科 (Steve Callcott), 大卫. 马龙尼 (David Maloney)	X 建筑拆迁
		X 分割

纪念碑不动产 (Monument Realty), 要求为位于方块453, 边界为6、7、H、艾街, 西北, 在市中心历史古迹区的项目进行持续概念设计审核并采用稀客. 柯尔. 建筑师 (Hickok Cole Architects) 准备的设计图。此项目包括装修及修改九栋位于艾街的楼宇、拆迁一栋五层楼高的小巷货仓以便建设高达十一层楼的零售及住宅大楼。申请者将会向市长代理寻求特别功绩项目的批准。

之前的审核

在最后一次审核中, 审查局作出了以下结论:

- 新建筑的体积、高度经过修改后, 与市中心历史古迹区匹配;
- 完全去除东西方向小巷上方的 (原本计划的) 建筑, 是一个重大的改进;
- 已缩小的、连接南北方向小巷的桥梁是可以接受的, 不过申请者被要求准备并研究, 如何减少连接楼层的数量和消除小巷上方的悬臂梁;
- 需要更加尊敬被保留的建筑; 体积该调小、进一步设计 / 改善与上方新建筑的关系;
- 需要进一步优化沿着小巷的行人体验。

建议书 (修改版)

此项目已根据建议做出适当的修改:

- 小巷上方的悬臂梁已经删除
- 小巷楼宇上方的新建筑的体积、凹进部分仍然保留, 不过上两层的设计经过修改, 现在包括较轻型的铁板条系统和较大的窗口;
- 被走廊连接 (南北方向小巷上方) 的楼层数量保持不变;
- 开发了建筑材料, 包括砖块和铁板条;
- 为小巷发展了一套艺术铺路计划;
- 在艾街楼宇前方设计了一个综合砖块铺路及种植园庭的景观计划;
- 发展了一个为被保留楼宇绿化屋顶的计划。此计划将保存并补充被保留楼宇现有的结构构架。

评估

删除悬臂梁，采用的材料和小巷上方的而外改良都有助于优化概念的匹配度。艾街公共空间(前园庭)的景观计划，通过铺路范围(有可能作为室外咖啡厅用途)和种植范围的平衡，改善了现有的条件/情况；此计划应透过与历史古迹保护署的协商，继续发展，因为它有着运用“铺路范围”来代替景观美化的而外可能性。

小巷铺路计划确实比起现状是一个改进。但不幸的是此计划只限于受项目影响的直接范围而没有对广大范围做出更大的影响和改善。就如我们从项目的始源至今和申请者提到——小巷优化计划通过对唐人街邻里带来的益处可能对“特别功绩项目”的批准构成巨大的考虑。

虽然没有根据要求去除体积或增加凹入部分，然而，在小巷楼宇上方新建筑的形容比起来要轻盈、在被保留架构与新建筑的转换之间更加和谐。如同上一次介绍中给出的理由，申请者不认为他们能够再减少小巷上方连接桥梁的层数。

绿化屋顶计划不但与被保留楼宇匹配而且也给予适当的尊敬。计划将保存和补充(而非撤除)现有的屋顶组件，种植区也会诺后，不会干扰楼宇的边缘。

推荐

历史古迹保护署推荐审查局针对改良概念的匹配度做出判断。本署向审查局请示，此项目是否还需要继续审核。