

May 8, 2006

Chair and Members
The Legislative Council
Legislative Council Building
8 Jackson Road
Central, Hong Kong
(Fax: 2869 6794 / Email: cshiu@legco.gov.hk)

Re: Alternative Vision for Central and Tamar

We submit to LegCo an Alternative Vision for Central and Tamar, which we launched last week. We have done this plan to enable the community to visualize and think more effectively about the essential planning issues of the entire Central harbour-front. We believe our plan is superior to the government's plan.

The key aspects of our plan are:

1. It satisfies all of the Government's requirements under the Central Outline Zoning Plan and its current ideas for the use of Tamar;
2. There will be more jobs, more long-term business and a greater variety of development opportunities;
3. P2 becomes a tree-lined boulevard and on each side of the boulevard there are parks, piazzas and great architecture, as well as ground level visual access to the harbour and the city (the current government plans results in tunnels and concrete walls);
4. Early implementation of mass transit (tram, MTR) along the harbour-front;
5. Tamar and the waterfront plans are reconfigured into smaller units with ground level access; large sun-blasted open spaces are converted into smaller shaded public spaces that are people-friendly; and diverse land uses which ensure activities and access throughout the day and evening, as well as over the weekend.

We are gathering public input to improve the plan. We will complete a large 3D model of a community consensus vision by May 21.

We urge Legislative Councillors to subject their approval of the funding of Tamar based on a detailed master plan and to demand from the Government its 3D model for Tamar, showing the entire Central waterfront area.

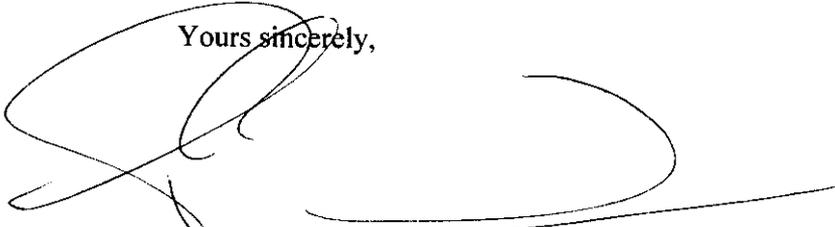
Such demand is reasonable and responsible. Commercial development sites on the Central Reclamation are subject to similar controls – with Planning Briefs and Master Layout Plans which need to be first prepared and approved by Town Planning Board before development can proceed. We believe the Government ought to be required to observe a similar process.

THE EXPERIENCE GROUP
10/F, 100 Nathan Road, Kowloon
Tel: 2869 6794
Fax: 2869 6794
Email: cshiu@legco.gov.hk
Website: www.theexperiencegroup.com

THE EXPERIENCE GROUP

We look forward to presenting our model to Legislative Council members on or after May 21 for your consideration. We would like your assistance to facilitate the model being allowed to be brought on to your premises.

Yours sincerely,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

For and on behalf of
Christine Loh, Markus Shaw, Peter Wong and Paul Zimmerman

Encl: English and Chinese press releases, summary overviews and images

中區海傍及添馬艦舊址的另一發展方案

充滿活力的香港中區海傍地帶

我們建議的另一發展計劃為香港中區海傍注入生氣，令建築、文化、社會及商業各方面增添吸引力。我們促請政府、商界及社會領袖重新考慮是否興建一座巨型的建築物、過闊而缺乏個性的走道，及過份著重汽車的交通系統。

新計劃包括一條海洋大道、延至海傍的地鐵及電車系統、海港博物館、露天廣場、木板路、碼頭、文娛中心及政府辦公室，帶領香港為未來開創更廣闊、更美好的新思維。

我們參考了悉尼的達令港、三藩市的 49 號碼頭及上海的新天地，新計劃把各種戶外空間、低高度建築、文化地標、綠化空間及小型碼頭的社區氣氛巧妙地融為一體。

符合政府對添馬艦地區要求的發展計劃

- 政府總部大樓及立法會大樓採用相同的建築面積
- 中區(擴展部分)分區計劃採用相同的建築面積
- 著重綠化及戶外公眾空間
- 包括中環灣仔繞道
- 包括駐港解放軍軍艦停泊處
- 除主要行人走廊外加建直接接駁通道及全天候行人通道
- 不改變中環填海工程的臨海邊界

可改善環境、提升文化及社會活力與經濟動力的建議修改

- 縮小地盆面積及減低樓高
- 融和土地用途以提升動感及活力
- 改變土地用途以減低繁忙時間交通
- 平向發展添馬艦及海傍地區
- 刺激 P2 道路網沿路的建築機會
- P2 道路網由高交通流量的道路改為一條「海洋大道」
- 從開始便減少汽車交通，盡早落實地鐵港島北線
- 引入穿梭電車服務及其他型式的集體運輸系統以提供短程運輸
- 於地面興建往來海港及市區的美景走廊
- 提倡建於地面的建築，附以主要的地面行人走道
- 把廣闊的無遮擋戶外廣場轉化為較細小的蔭蔽公眾及綠化空間
- 沒有軍艦停泊時，駐港解放軍停泊處可改為公眾碼頭開放給市民使用

經濟利益

- 將海傍及添馬艦地區建成一個集休閒及娛樂於一身的景點，吸引市民及遊客地臨
- 改變土地的多樣化用途，以提升經濟活動
- 為中小型企業創造更多商機
- 提升競爭，造就更具競爭力的貨品及服務價格
- 創造數以千計的新工作崗位
- 創造數以千計的工程及建築工作機會

社會利益

- 動感、優質的海傍地區，讓公眾盡情享用
- 提供不同種類的戶外空間體驗
- 為區內創造更多蔭蔽地方及方便公眾的進出口
- 創造更多休閒娛樂機會

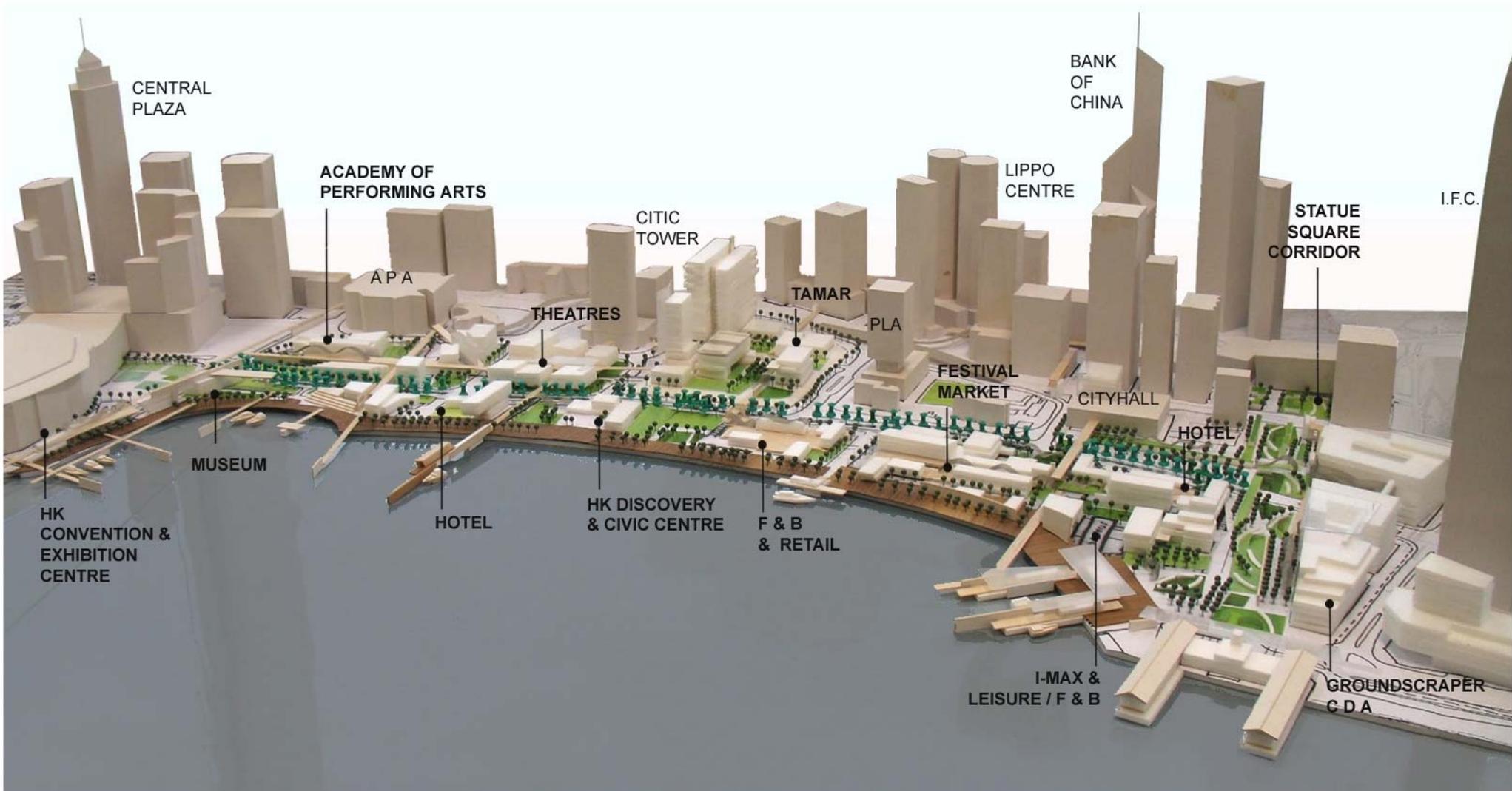
- 平衡商業與民娛用途
- 低高度、較親和的建築物
- 較佳的海傍及市區視野
- 較佳的街道生活模式 (同時保留全天候式通道)

環境利益

- 減少繁忙時間的交通
- 發展初以地鐵及電車降低空氣污染
- P2 道路網為海洋大道，放棄高流量的道路設計
- 較佳的空間感，締造休閒及輕鬆活動的機會

修改發展過程及所需時間

- 在立體模型通過審批後才向添馬艦地區的發展計劃撥款
- 不會對中區政府總部大樓/立法會大樓的工程造成嚴重延誤 (第 16 條的申請需時 2 個月)
- 規劃署將於七月展開對添馬艦以外的中區其他地區進行評估
- 評估市區、運輸及海事的計劃，包括整個分區計劃大綱 – 不單是計劃的概要
- 如管理得宜，分區計劃大綱的評估不會對中區的發展進程造成延誤
- 已就計劃向政府官員、立法會議員及意見領袖作出諮詢
- 正為各有關人士謀求共識
- 不修改主要的工程項目
- 較輕量的低密度建築，可建於繞道上蓋



CENTRAL PLAZA

ACADEMY OF PERFORMING ARTS

APA

CITIC TOWER

THEATRES

TAMAR

PLA

FESTIVAL MARKET

CITYHALL

HOTEL

MUSEUM

HK CONVENTION & EXHIBITION CENTRE

HOTEL

HK DISCOVERY & CIVIC CENTRE

F & B & RETAIL

I-MAX & LEISURE / F & B

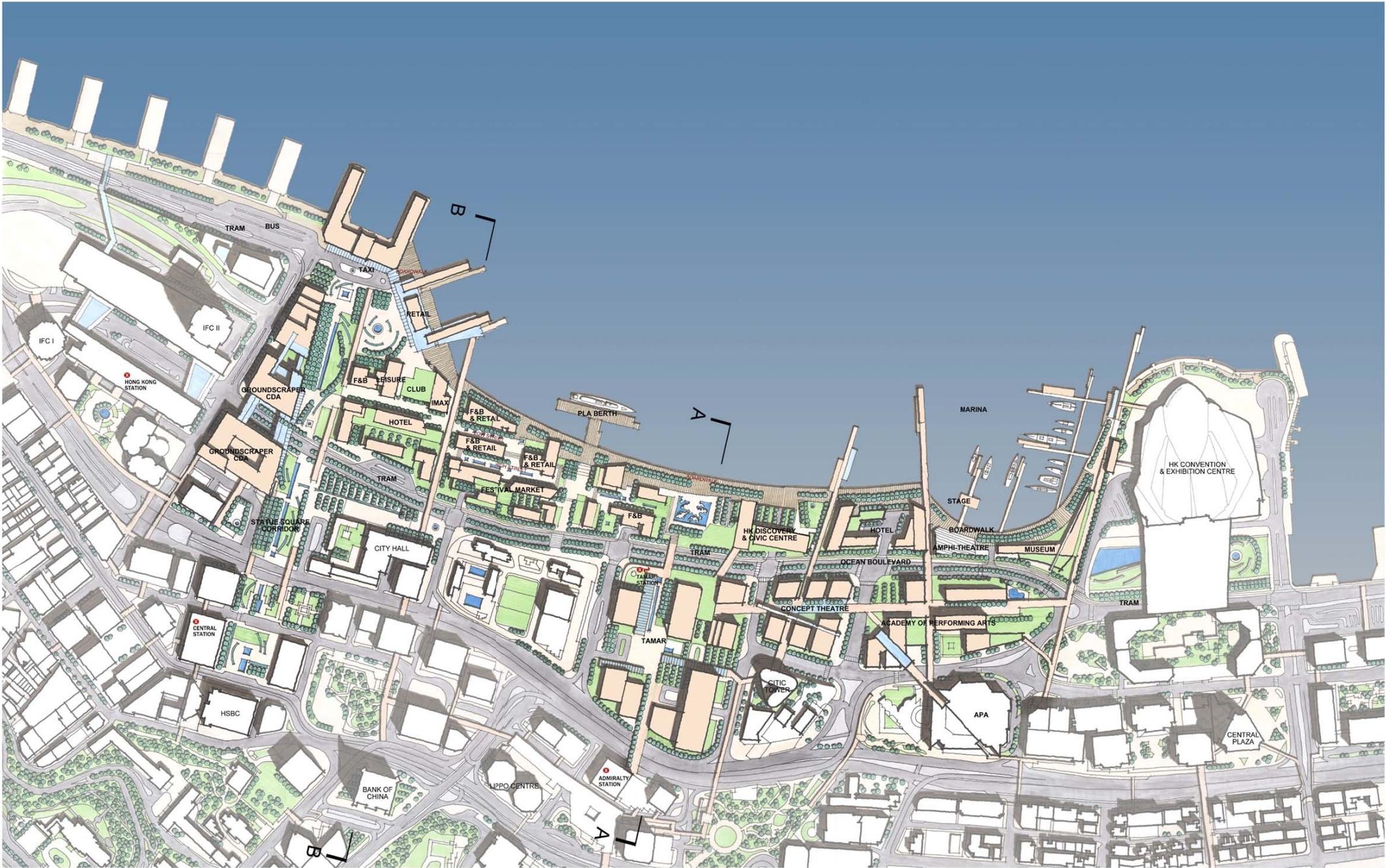
GROUNDSCRAPER C D A

BANK OF CHINA

LIPPO CENTRE

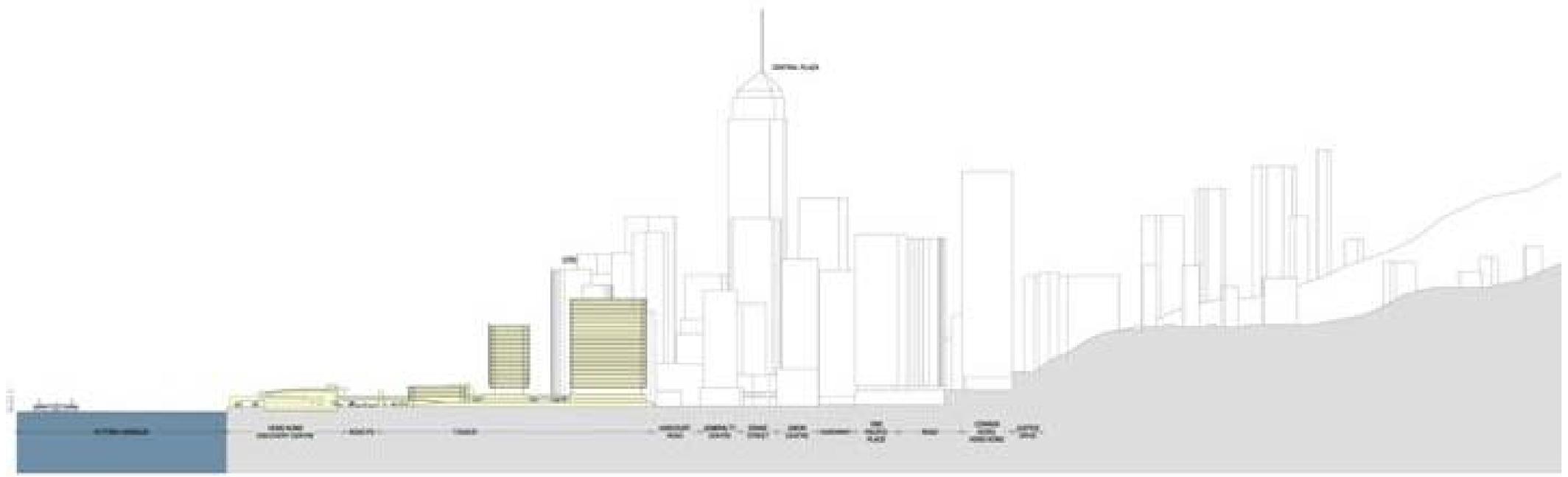
STATUE SQUARE CORRIDOR

I.F.C.



0 50 100 200m
Scale 1:2000





SITE SECTION A

2006年5月3日

新聞稿

一群關注中區海傍及添馬艦舊址發展的人士 公布另一個發展建議

計劃旨在創造一個切合國際大都會的活力動感海傍

香港一群關注中區海傍包括添馬艦舊址發展的人士，於 2006 年 5 月 3 日〔今天〕公布一個有別於政府建議的綜合發展計劃。計劃既符合政府所訂明的要求，亦不會拖慢該發展項目的規劃及工程進度。

參與構思計劃的人士包括司馬文、陸恭蕙、邵在德及黃匡源。四人發表了初步的「概念計劃」，及後會諮詢多方面有關人士的意見，再發展成正式議案，提交政府及立法會。

司馬文表示，就中區政府合署及立法會大樓，以及中區(擴展部分)分區計劃的商業發展而言，「概念計劃」均採用與政府建議相同的建築面積。計劃亦包括不少綠化的戶外空間及中環灣仔繞道，並認同現正進行的填海工程。

司馬文稱：「我們融和了各種土地的運用，提倡採用地面建築，並把建築物及戶外空間分拆為較細小的項目，從而為市民及遊人等創造一個令人振奮、充滿生氣的環境。」

「計劃將把香港的中區海傍變為一個世界級的地標，與其他國際都會的著名景點〔如上海的新天地、悉尼的達令港及三藩市的 49 號碼頭〕齊名。」

陸恭蕙表示，為了使該地區更能吸引市民及遊人，現有的添馬艦舊址發展設計概念，包括中區政府合署、立法會大樓及公眾地方，都必需作出重大的修改。

她說：「現時的方案是於平台上建造一座龐大的建築物，並由主要的公路包圍；雖然前面預留大片空地，市民卻不能步近，所以沒有吸引市民到訪的理由。」

「我們建議把政府大樓分拆為較細小的建築物並建於地面上，並把廣闊的無遮擋戶外廣場轉化為較細小的蔭蔽公眾空間，以確保市民於平日及周末都可進出及舉行活動。」

「另一個重點是放棄高交通流量的道路，將 P2 道路網建成一條「海洋大道」，兩傍種植樹木，提供一條心曠神怡的走廊，連接海港及市區。附近只有新穎的建築，市民可在地面上往返，或取道全天候式的架空行人走廊。」

「要把計劃變為現實，我們必須以發展為主，先要減低汽車交通，盡早落實地鐵港島北線，並引入穿梭電車服務，為該區提供短程運輸。」

邵在德指：「政府仍未能就辦公大樓遷往添馬艦成功遊說議員，立法會議員有責任代表社會，促請政府向公眾交待這個涉及數以十億公帑的計劃，我們促請議員認真肩負這個責任。」

「儘管如此，我們的建議展示出只要作簡單的修定，例如重新分佈密度、縮小地盆面積及減低 P2 道路網的規模等措施，便可創造一個能為各大小商家創造商機、為市民帶來永久性的工作崗位，以及製造大量建造工程的就業機會。這個構思更合符經濟效益之餘亦為社會及環境帶來益處。」

「我們嘗試創造一個為後世稱頌及珍惜的海傍地區，錯失這個機會將造成極大的遺憾。」

他總結道：「這些修改不難達成，亦不會造成嚴重延誤，但它需要我們的信任、全新的思維及樂於進取的態度。」

小組勾劃出一個清晰的進程邁步向前。

小組已向不少立法會議員、意見領袖及政府官員作諮詢，亦將於未來數周內諮詢其他有關人士的意見。小組將於由中西區議會於 5 月 7 及 21 日舉行的活動中收集公眾意見，除此之外亦已向行政長官曾蔭權提出會面的要求。

計劃的更新版本會歸納所有意見。小組已去信要求與立法會地政及公務委員會主席會面，在工務小組委員會決定是否向政府的添馬艦政府總部發展計劃撥款前提交諮詢結果。

司馬文解釋說：「我們促請立法會先就添馬艦的設計撥款，在審閱過詳細的藍圖及包括周邊區域及道路的立體模型後，才決定是否撥款興建，過程與城市規劃委員會對商業用地的規管相似。」

「至於中區〔擴展部分〕分區計劃的其餘部份，包括 P2 道路網、「摩地大廈設計」、節日市場及海濱長廊等，均需要就城市、海域及運輸各方面作出評估，雖然政府承諾規劃署將於 7 月進行評估，但我們必須確認這不是只因應工作的簡報而對某幾幢建築物進行的選擇性評估。」

