

擬議修訂三幅在觀塘區內的「政府、機構或社區」用地作住宅用途

1. 目的

本文件旨在向議員闡述《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27》及《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/19》的擬議修訂項目，主要涉及改劃三幅分別位於彩興路、碧雲道與高超道交界處及鯉魚門徑 (圖 1 及圖 2) 的「政府、機構或社區」用地作住宅用途，並就此徵詢議員的意見。

2. 土地供應及改劃用途的需要

2.1 政府一直致力為全港各區開拓土地資源，多管齊下，規劃各種土地用途及提供所需基建和社區設施，以滿足房屋、社會和經濟發展各方面的需要。2011 至 2012 年度《施政報告》提出以創新思維開拓土地資源，並選定了多項措施，包括檢討沒有具體發展計劃的「政府、機構或社區」用途土地。我們現正考慮在全港各區把一些已劃作「政府、機構或社區」地帶，預留作有關政府、機構或社區設施，但現時並沒有迫切需要，亦沒有確實推行時間表的土地，改劃作住宅用途，以滿足市民大眾對房屋的需求。而改劃土地用途的大前題是不影響到有關設施的長遠供應及區內居民的需要。

2.2 經詳細檢討及徵詢有關部門後，我們建議將區內三幅現時劃作「政府、機構或社區」地帶的土地改劃作住宅用途。

3. 牛頭角彩興路的地盤 (圖 1、圖 3 至圖 5)

項目地點及周邊

- 3.1 該地盤佔地約 8,700 平方米 [地盤淨面積約 6,600 平方米]，在《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27》上劃為「政府、機構或社區」地帶，現時地盤已經平整並用作臨時露天停車場。
- 3.2 該地盤西面為坪石遊樂場，南面為彩德邨，東面的土地已預留作興建一幢四層高的室內體育館，及北面為彩雲邨。鄰近的住宅區主要集中在該地盤的南面和北面，而東面部份沿著彩興路兩旁均劃作低矮的「政府、機構或社區」地帶，以便提供有關設施。

現時預留用途

- 3.3 該地盤一直預留作興建一所中學之用。由於教育局到目前為止並沒有興建該所中學的時間表，而我們會在區內另覓適合地點作為將來發展中學之用，因此教育局對釋出這地盤作住宅用途並沒有反對。

初步發展建議

- 3.4 鄰近已建成的住宅均屬較高密度的發展，在大綱圖上劃為「住宅 (甲類)」地帶，規定最高地積比率為 9 倍，而最高建築物高度在主水平基準上 130 米至 170 米之間。但鑒於彩興路的地盤東面已預留／作為「政府、機構或社區」用途，包括擬議的室內體育館及兩間現有中學，因此我們建議把該地盤改劃為中密度的純住宅用途，最高地積比率為 5 倍，而最高建築物高度為主水平基準上 130 米 (約 25 層)，以配合周邊發展的高度。該地盤將建議由房屋署作資助房屋發

展，而房屋署現正研究該地盤的發展計劃。該地盤的初步發展參數如下：

地盤面積	約 8,700 平方米 [地盤淨面積約 6,600 平方米]
總地積比率	5 倍
總樓面面積	約 33,000 平方米
建築物的高度上限	主水平基準以上 130 米 (約 25 層)

3.5 待進一步技術研究及建築設計可行性研究完成後，各項發展參數將會收納在有關資助房屋規劃大綱中，房屋署將再諮詢區議會。

3.6 按初步建議的最高地積比率及建築物高度製作的合成照片（圖 5）顯示，建築物高度輪廓主要順着地勢向東漸次上升至佐敦谷和飛鵝山山麓。擬議發展的密度及高度並不會對附近環境構成視覺上的不良影響。

4. 油塘碧雲道/高超道交界處的地盤 (圖 2、圖 6 至圖 8)

項目地點及周邊

4.1 該地盤佔地約 7,000 平方米，在《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/19》上劃為「政府、機構或社區」地帶。該地盤尚未平整，現時為一幅被樹木覆蓋的斜坡。

4.2 該地盤北面毗鄰油塘配水庫，東邊為碧雲道休憩花園及香港中國婦女會黃陳淑英紀念護理安老院，南面為高翔苑及高超道休憩花園，

西面為高超道變電站。現時，碧雲道及高超道一帶主要為住宅區，地盤的西面及東面較遠處分別為油美苑、油塘邨及高俊苑。

初步發展建議

- 4.3 由於碧雲道及高超道附近一帶都發展為資助房屋，我們建議把該地盤由「政府、機構或社區」地帶改劃為住宅用途，交由房屋署作資助房屋發展，而房屋署現正研究該地盤的發展計劃。該地盤的初步發展參數如下：

地盤面積	約 7,000 平方米[地盤淨面積約 6,000 平方米]
總地積比率	6 倍
總樓面面積	約 36,000 平方米
建築物的高度上限	主水平基準以上 150 米 (約 28 層)

- 4.4 待進一步技術研究及建築設計可行性研究完成後，各項發展參數將會收納在有關資助房屋規劃大綱中，房屋署將再諮詢區議會。
- 4.5 從衛奕信徑向南眺望，按初步建議的最高地積比率及建築物高度製作的合成照片 (圖 8) 顯示，擬議在該地盤的發展密度及高度將會與鄰近高翔苑及油美苑相若，不會與周邊環境不協調，亦不會對附近環境構成視覺上的不良影響。

5. 油塘鯉魚門徑的地盤 (圖 2、圖 9 至圖 11)

項目地點及周邊

- 5.1 該地盤佔地約 3,315 平方米，在《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/19》上劃為「政府、機構或社區」地帶，現時地盤已經平整並用作兩個臨時露天停車場。
- 5.2 該地盤的東北面為一幅青蔥的小山丘及鯉魚門邨，東面為鯉魚門市政大廈，南面為的士/小巴士和巴士上落客處、鯉魚門村牌樓、鯉魚門海濱休憩處及三家村避風塘，西邊為一幅人造斜坡、崇信街及油塘工業區。鄰近的住宅區主要集中在地盤的北面，而地盤西面的工業區內有部份工業大廈已重建為住宅用途，其中包括鯉灣天下、嘉賢居和 Ocean One。

現時預留用途

- 5.3 該地盤一直預留作興建一座多層停車場，但運輸署到目前為止並沒有確實的發展時間表。由於擬議的發展將提供 100 個私家車泊車位予公眾使用，以滿足社區的需求，運輸署並不反對釋出該地盤作住宅用途。

初步發展建議

- 5.4 我們建議把該地盤由「政府、機構或社區」地帶改劃為住宅用途，並規定在發展內需提供 100 個私家車泊車位予公眾使用，以配合社區的需要。

5.5 該地盤西面的住宅項目屬較高密度的發展，地積比率及高度限制分別為 6 倍及主水平基準以上 120 米。但由於該地盤臨近鯉魚門避風塘，因此我們建議該地盤的發展密度及高度都應較鄰近住宅為低，高度上限為主水平基準以上 80 米，最高地積比率為 5.5 倍。該地盤的建議發展參數如下：

地盤面積	約 3,300 平方米
總地積比率	5.5 倍
總樓面面積	約 18,150 平方米
建築物的高度上限	主水平基準以上 80 米 (約 23 層)
其他	100 個公眾私家車泊車位 (需計入非住用樓面面積內)

5.6 從鯉魚門避風塘防波堤休憩處向北眺望，按建議的最高地積比率及建築物高度製作的合成照片 (圖 11) 顯示，擬議在該地盤的發展密度及高度將會低於周邊崇信街及鯉魚門邨的住宅，不會與周邊環境不協調，亦不會對附近環境構成視覺上的不良影響。

6. 部門意見

我們已就以上改劃三幅「政府、機構或社區」用地作住宅用途的建議諮詢有關政府部門，以確定現有及計劃中的基礎設施可承受上述擬議的住宅發展項目。政府內相關技術部門對建議沒有反對，認為擬議的住宅發

展不會對觀塘區的交通、環境、通風及視覺等方面帶來不良影響，亦不會影響到有關「政府、機構或社區」設施的長遠供應。

7. 下一階段

待收集議員的意見後，有關大綱圖的修訂項目將會按程序提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會考慮。如小組委員會同意進行上述擬議的修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》展示修訂計劃的大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，議員可以作出申述。

8. 徵詢意見

請議員就上述提出修訂三幅在觀塘區內的「政府、機構或社區」用地作住宅用途的建議發表意見。

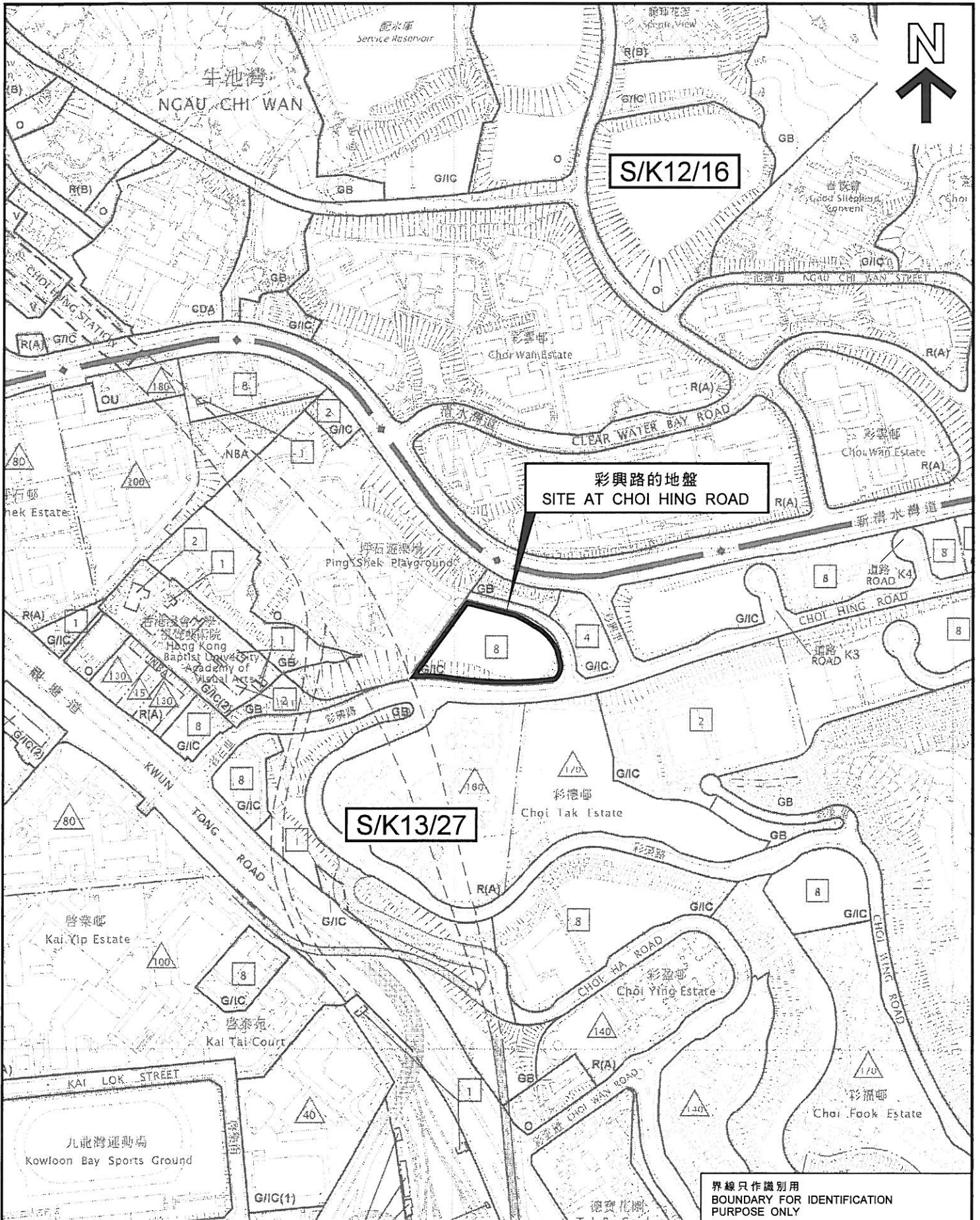
附圖

- | | |
|---------|---|
| 圖 1 | 擬議於牛頭角彩興路的住宅用地(位置圖) |
| 圖 2 | 擬議於油塘的兩幅住宅用地(位置圖) |
| 圖 3 至 5 | 擬議於牛頭角彩興路的住宅用地 - 平面圖、實地照片及擬議發展的合成照片 |
| 圖 6 至 8 | 擬議於油塘碧雲道/高超道交界處的住宅用地 - 平面圖、實地照片及擬議發展的合成照片 |

圖 9 至 11 擬議於油塘鯉魚門徑的住宅用地 - 平面圖、實地照片及
擬議發展的合成照片

規劃署九龍規劃處

2013 年 1 月

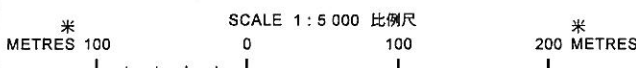


界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY

本摘要圖於2012年12月27日擬備，
所根據的資料為於2011年10月14日
展示的分區計劃大綱圖編號 S/K13/27，
以及於2004年11月2日核准的
分區計劃大綱圖編號 S/K12/16
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.12.2012
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
S/K13/27 EXHIBITED ON 14.10.2011 &
S/K12/16 APPROVED ON 2.11.2004

位置圖 LOCATION PLAN

擬議於牛頭角彩興路的住宅用地
PROPOSED RESIDENTIAL SITE AT
CHOI HING ROAD, NGAU TAU KOK

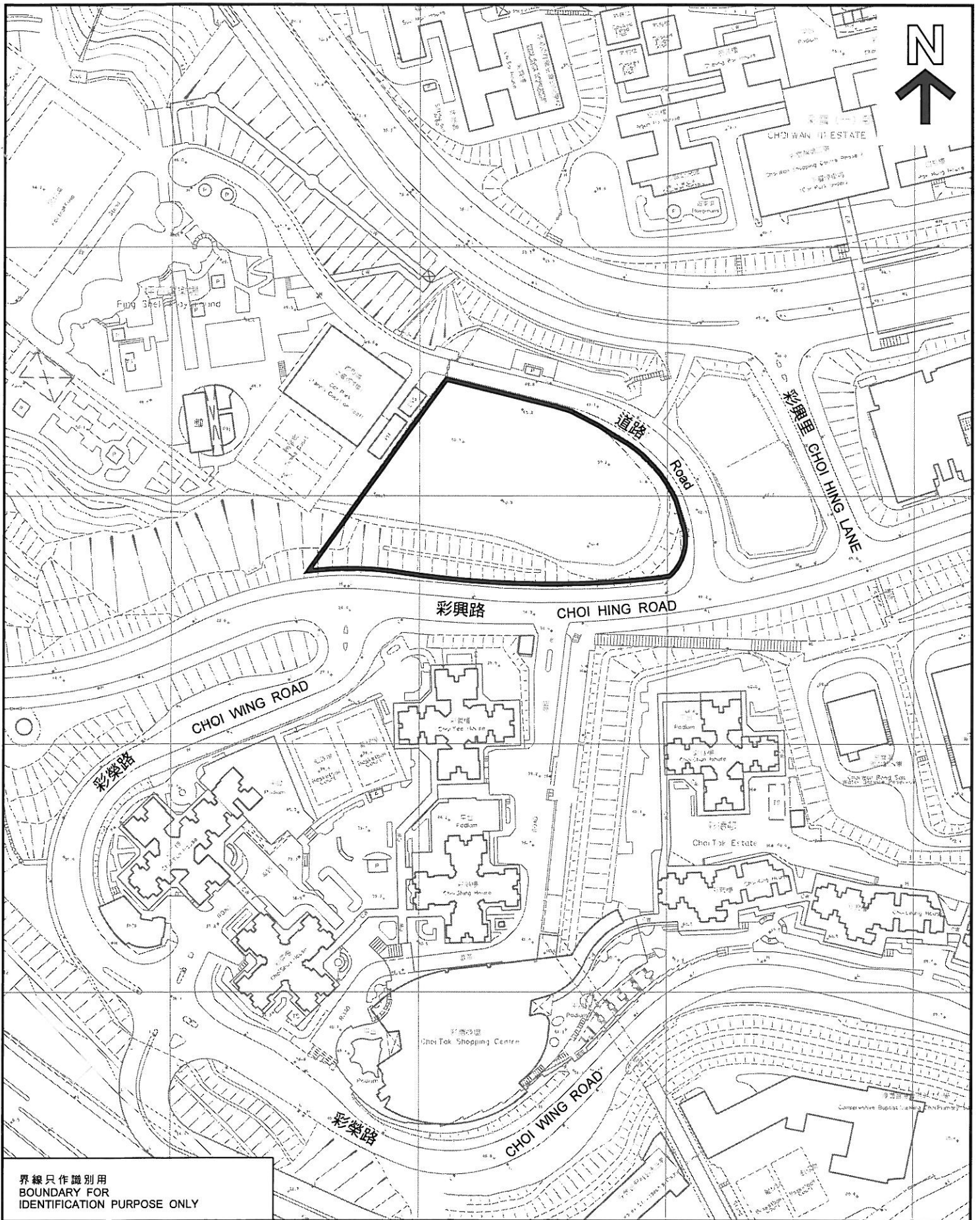


規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K13/12/115

圖 PLAN
1

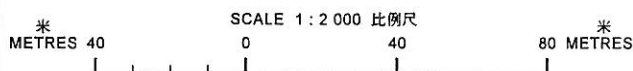


界線只作識別用
BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2012年12月3日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NE-12B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.12.2012
BASED ON SURVEY SHEET No.
11-NE-12B

平面圖 SITE PLAN

擬議於牛頭角彩興路的住宅用地
PROPOSED RESIDENTIAL SITE AT
CHOI HING ROAD, NGAU TAU KOK



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

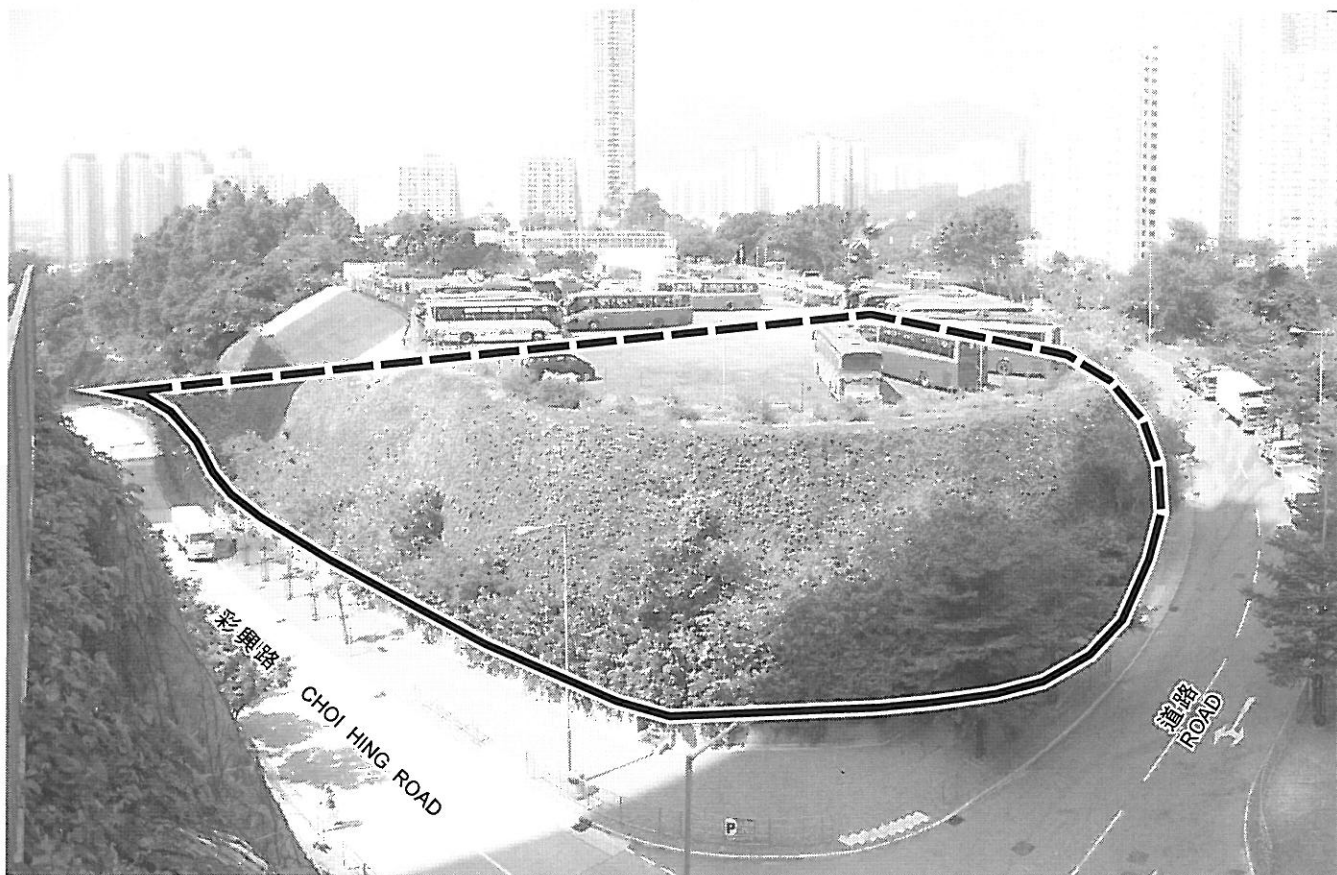


參考編號
REFERENCE No.

M/K13/12/115

圖 PLAN

3



照片 - 有關地段
PHOTO - THE SUBJECT SITE

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSES ONLY

本圖於2012年12月3日擬備，
所根據的資料為攝於
2012年11月2日的實地照片
PLAN PREPARED ON 3.12.2012
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 2.11.2012

實地照片 SITE PHOTO

擬議於牛頭角彩興路的住宅用地
PROPOSED RESIDENTIAL SITE AT
CHOI HING ROAD, NGAU TAU KOK

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/K13/12/115

圖 PLAN

4

彩雲(一)邨
CHOI WAN (I) ESTATE
(106-127 mPD)

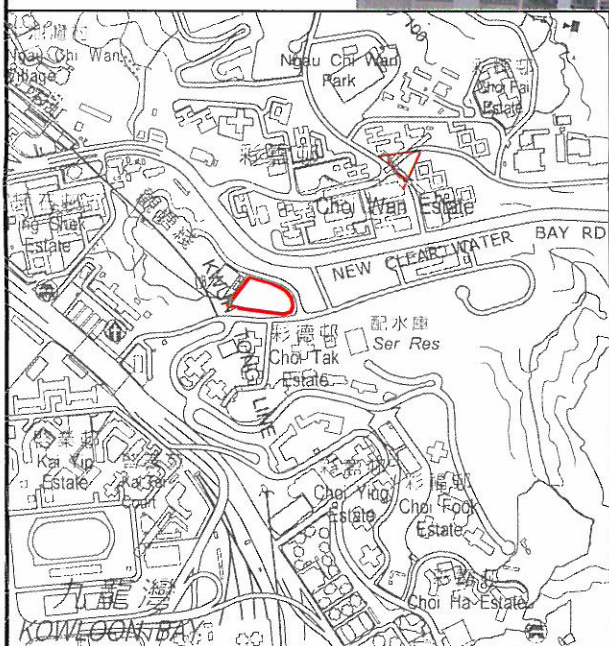


現有景觀
EXISTING VIEW

擬議建築物
(主水平基準以上130米)
PROPOSED BUILDINGS
(130 mPD)



合成照片
PHOTOMONTAGE



合成照片 PHOTOMONTAGE

擬議於牛頭角彩興路的住宅用地(從彩雲(二)邨天橋眺望)
PROPOSED RESIDENTIAL SITE AT CHOI HING ROAD, NGAU TAU KOK
(VIEW FROM FOOTBRIDGE NEAR CHOI WAN (II) ESTATE)

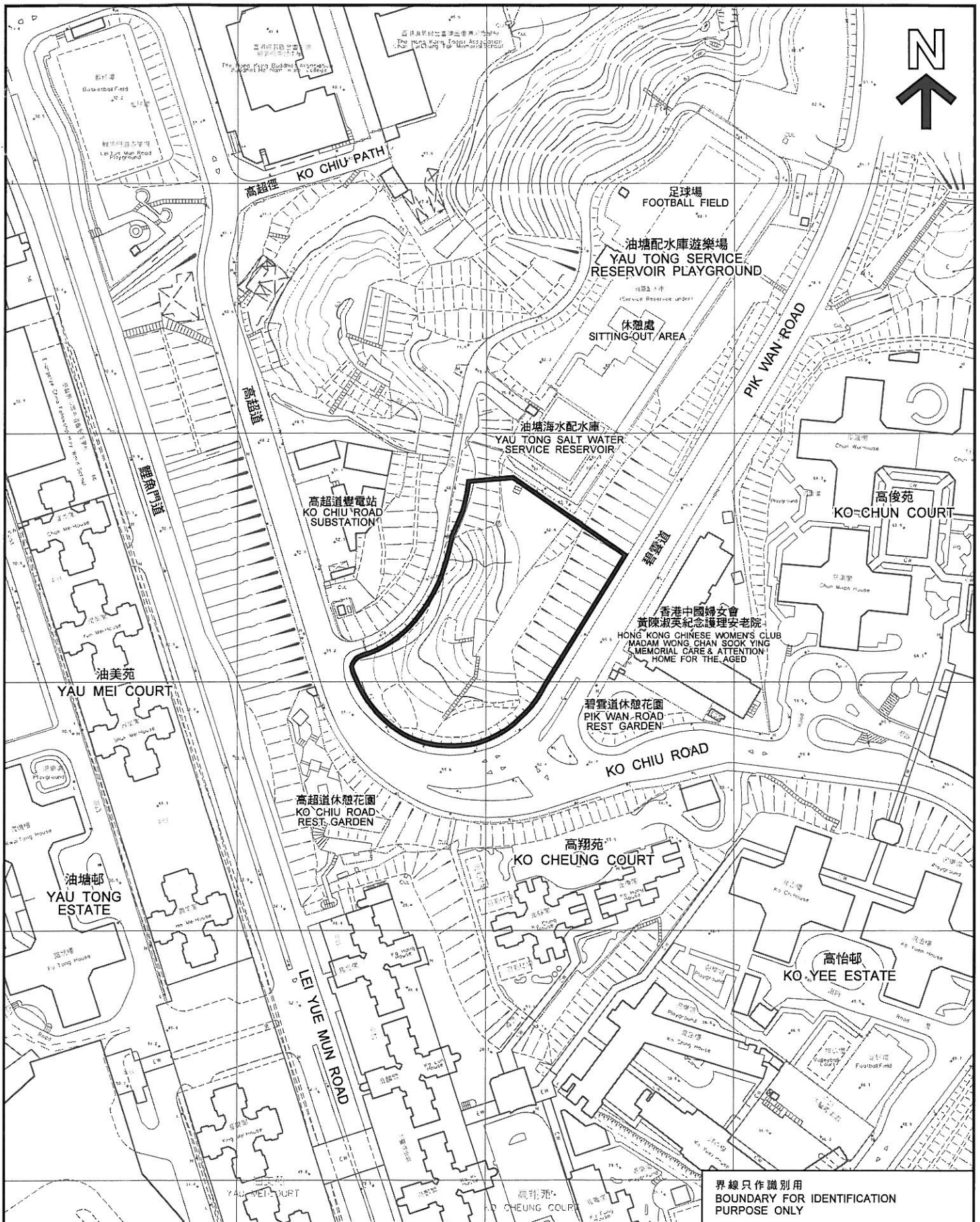
本圖於2013年1月2日擬備，
所根據的資料為攝於
2012年12月3日的實地照片
PLAN PREPARED ON 2.1.2013
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 3.12.2012

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K13/12/115

圖 PLAN
5



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

擬議於油塘碧雲道及高超道的住宅用地
PROPOSED RESIDENTIAL SITE AT PIK WAN ROAD
AND KO CHIU ROAD, YAU TONG

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/12/113

圖 PLAN
6

本摘要圖於2012年12月27日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-SE-4A及4B

EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.12.2012
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SE-4A & 4B

SCALE 1 : 2 000 比例尺
METRES 40 0 40 80 METRES



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

擬議於油塘碧雲道及高超道的住宅用地

PROPOSED RESIDENTIAL SITE AT PIK WAN ROAD
AND KO CHIU ROAD, YAU TONG

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



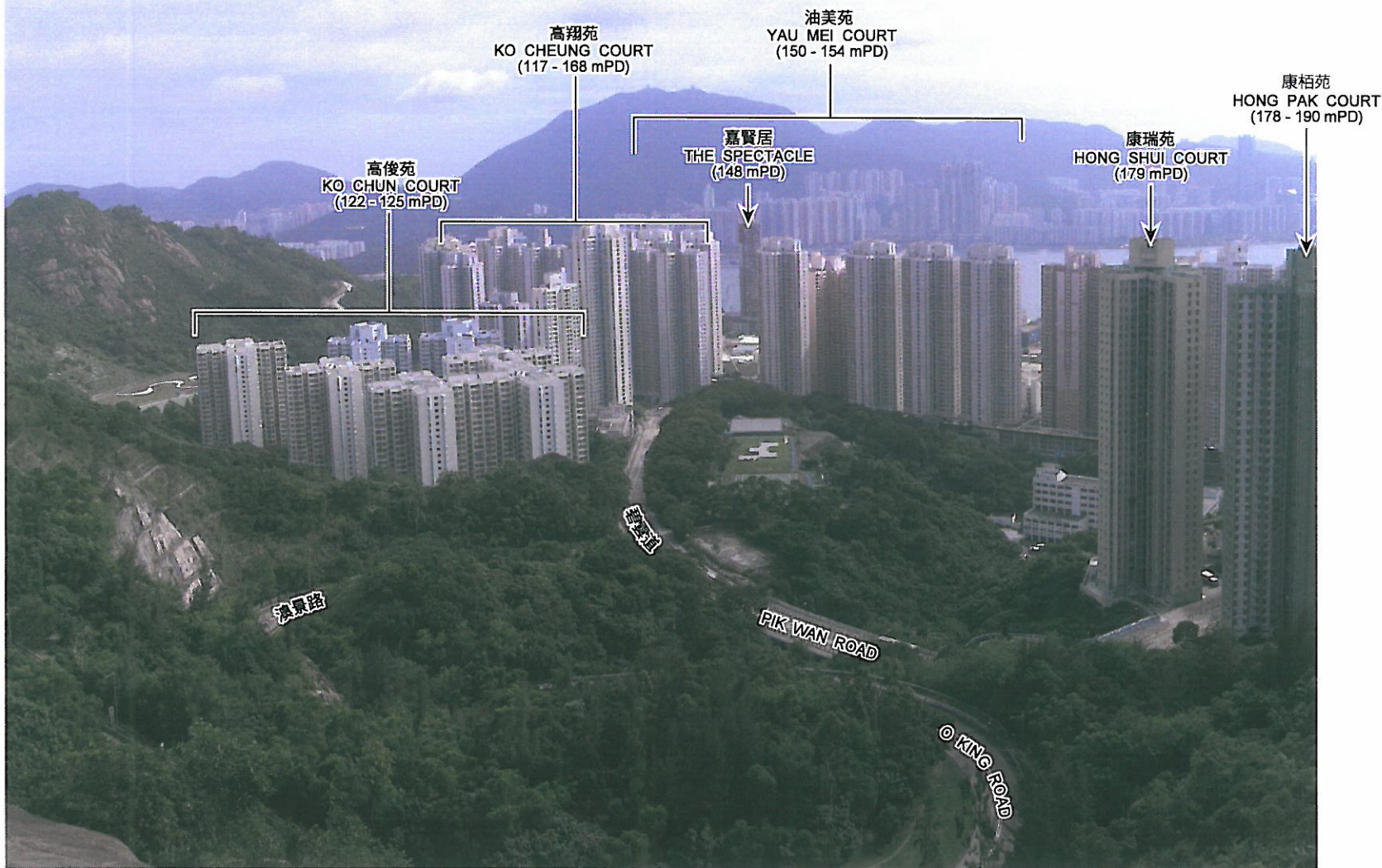
本圖於2012年12月27日擬備，所根據的資料
為攝於2012年6月27日的實地照片
PLAN PREPARED ON 27.12.2012
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 27.6.2012

參考編號
REFERENCE No.

M/K15/12/113

圖 PLAN

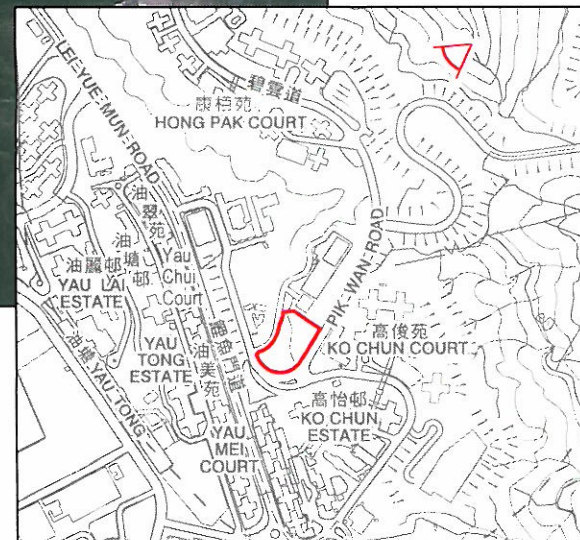
7



現有景觀
EXISTING VIEW



合成照片
PHOTOMONTAGE



合成照片 PHOTOMONTAGE

擬議於油塘碧雲道與高超道交界處的住宅用地(從油塘衛奕信徑眺望)
PROPOSED RESIDENTIAL SITE AT JUNCTION OF
PIK WAN ROAD AND KO CHIU ROAD, YAU TONG
(VIEW FROM WILSON TRIAL, YAU TONG)

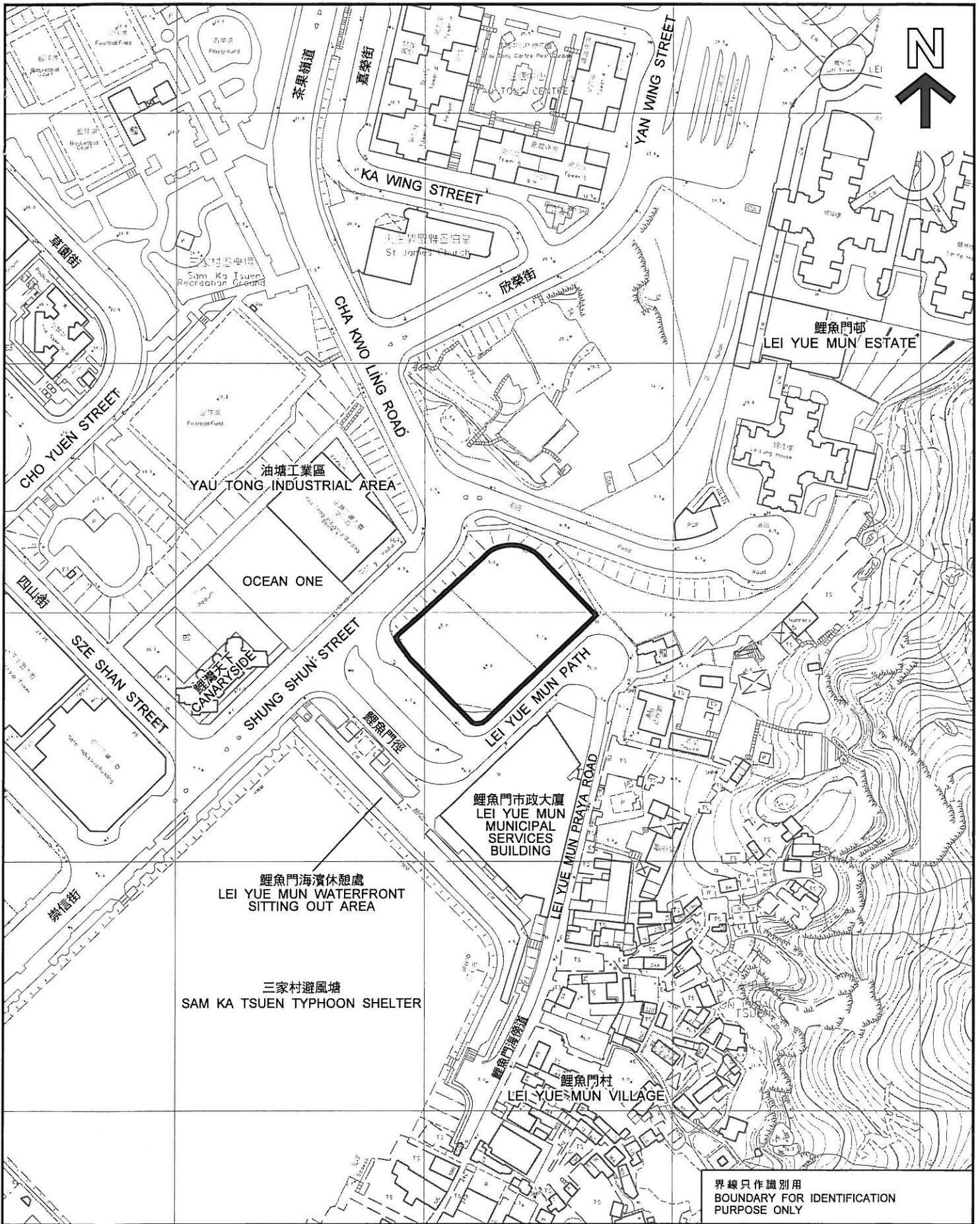
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/12/113

圖 PLAN
8

本摘要圖於2012年12月27日擬備，所根據的資料為攝於2012年1月6日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.12.2012
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 1.6.2012



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

擬議於油塘鯉魚門徑的住宅用地
PROPOSED RESIDENTIAL SITE AT
LEI YUE MUN PATH, YAU TONG

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

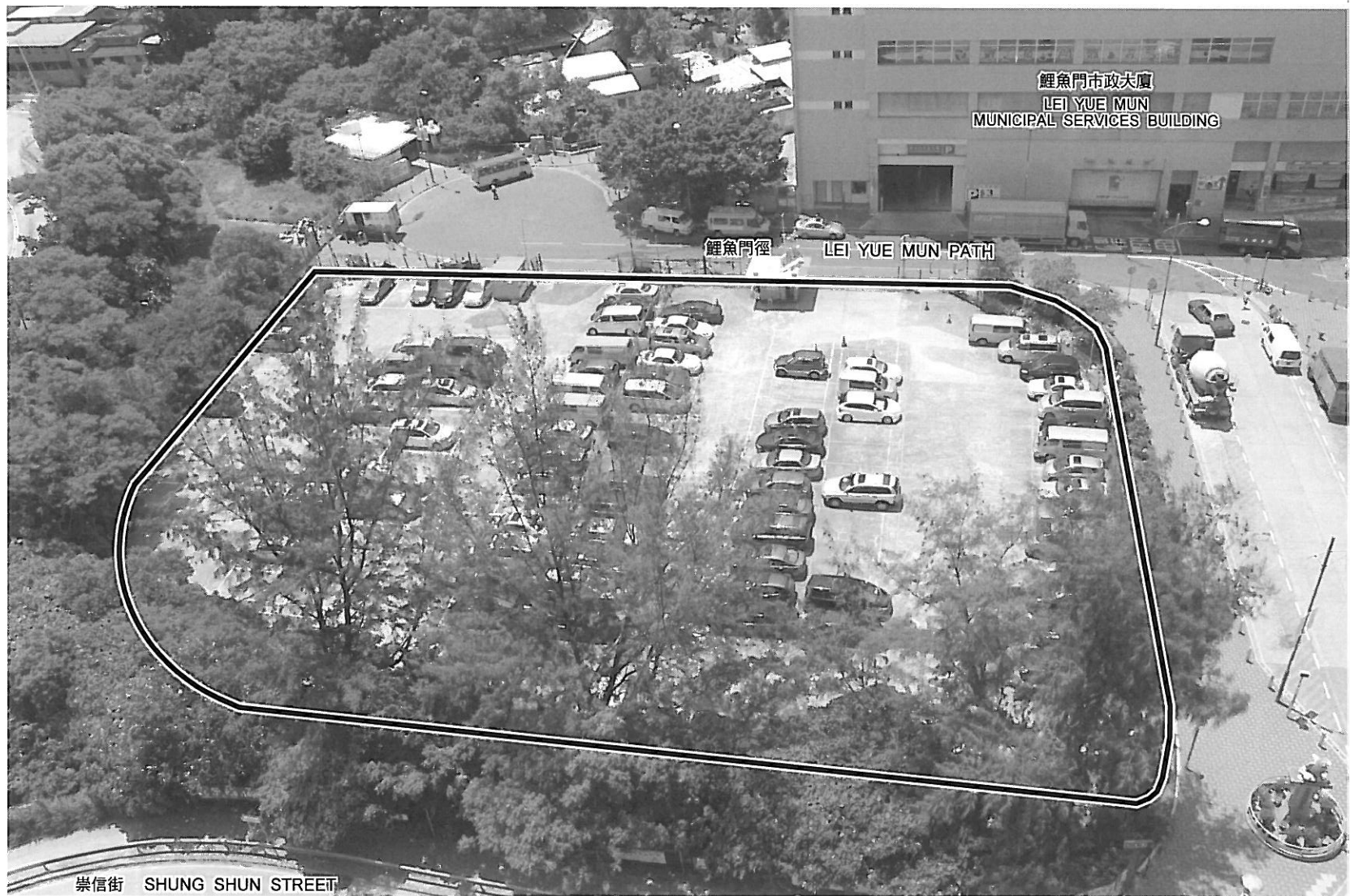


參考編號
REFERENCE No.
M/K15/12/113

圖 PLAN
9

本摘要圖於2012年12月27日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-SE-4C及4D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.12.2012
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SE-4C & 4D

SCALE 1 : 2 000 比例尺
米 METRES 40 0 40 80 METRES



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2012年12月27日擬備，所根據的資料
為攝於2012年6月28日的實地照片
PLAN PREPARED ON 27.12.2012
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 28.6.2012

實地照片 SITE PHOTO

擬議於油塘鯉魚門徑的住宅用地

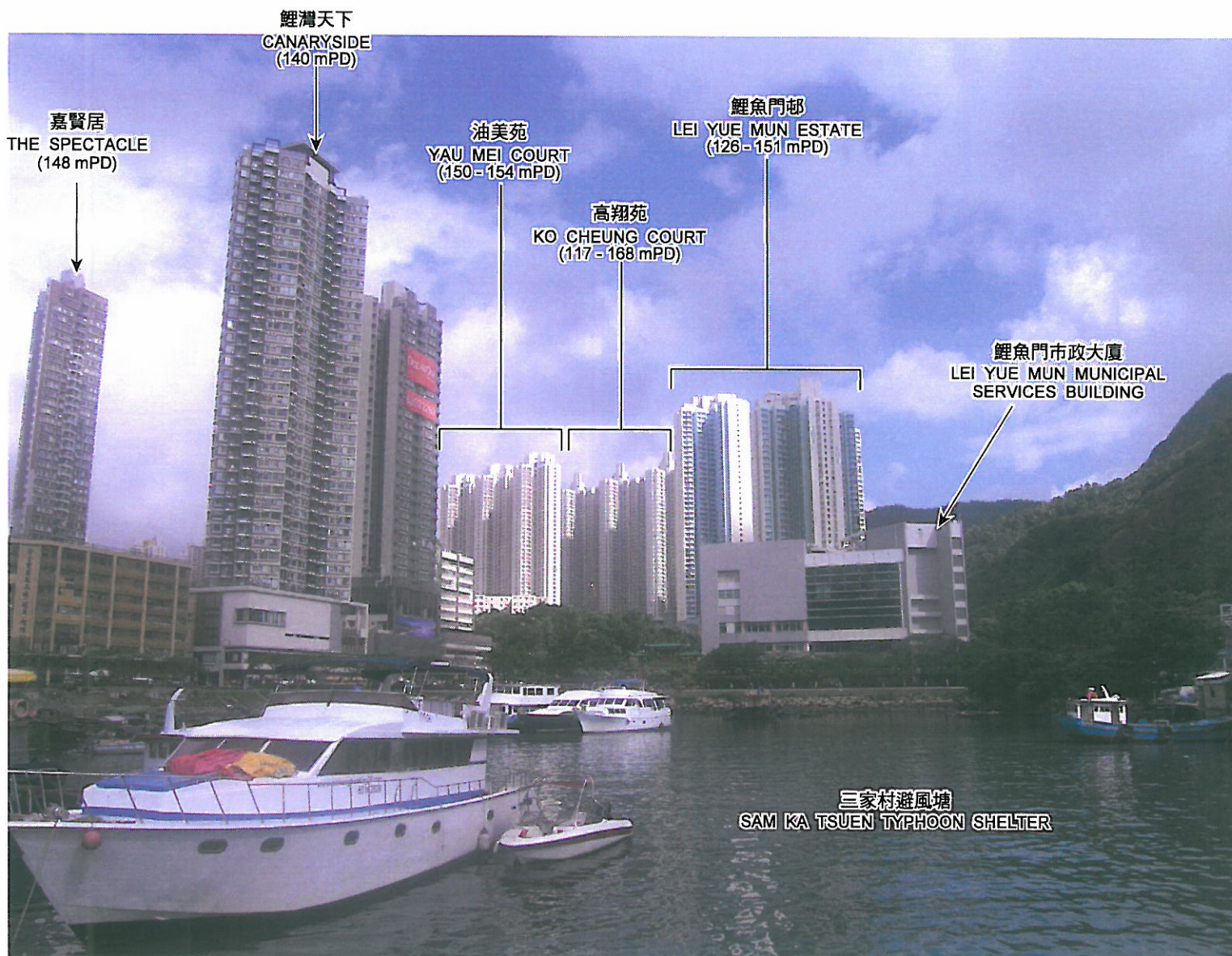
PROPOSED RESIDENTIAL SITE AT
LEI YUE MUN PATH, YAU TONG

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

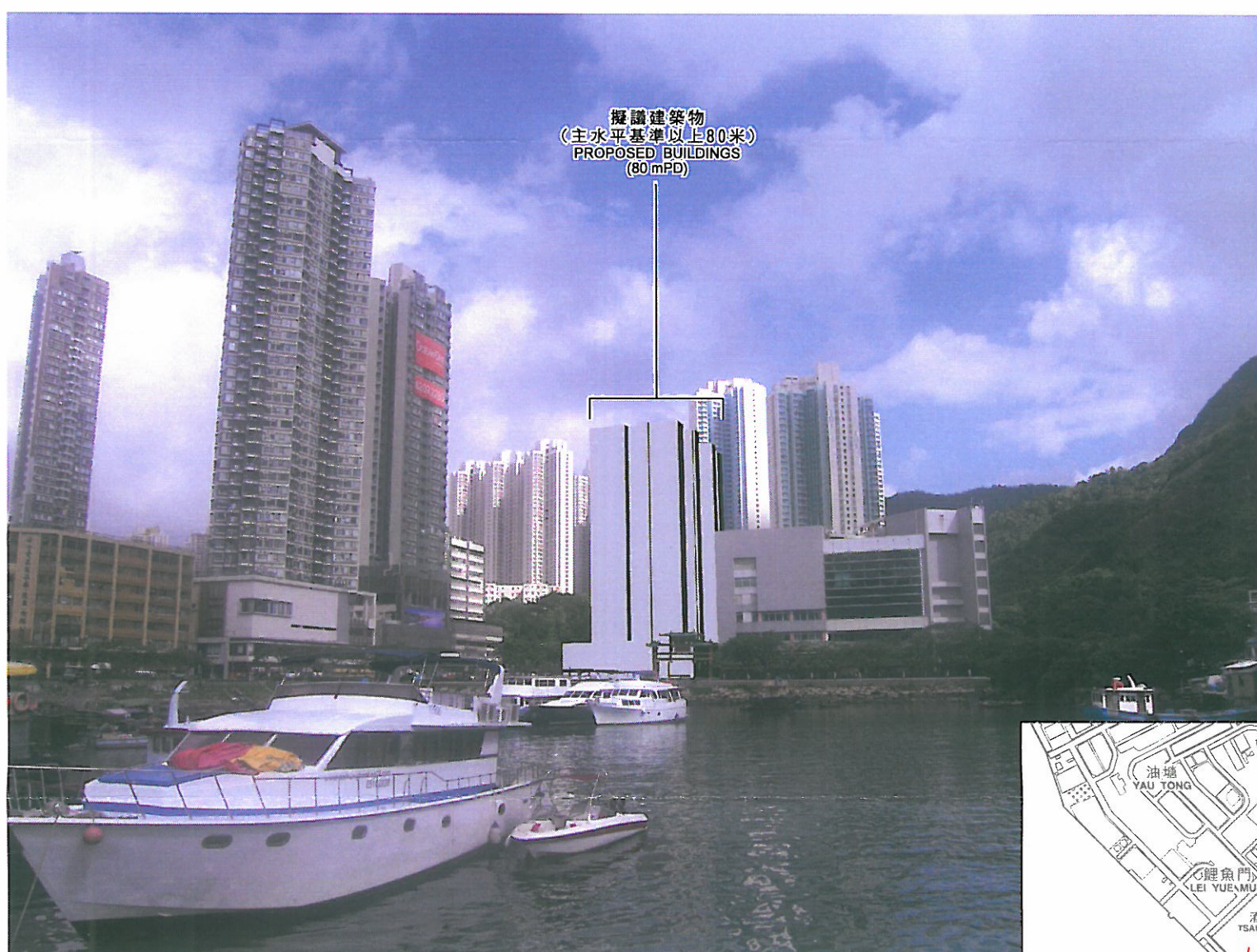


參考編號
REFERENCE No.
M/K15/12/113

圖 PLAN
10



現有景觀
EXISTING VIEW



合成照片
PHOTOMONTAGE

合成照片 PHOTOMONTAGE

擬議於油塘鯉魚門徑的住宅用地(從鯉魚門避風塘防波堤休憩處眺望)
PROPOSED RESIDENTIAL SITE AT LEI YUE MUN PATH, YAU TONG
(VIEW FROM LEI YUE MUN TYPHOON SHELTER
BREAKWATER SITTING OUT AREA)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/12/113

圖 PLAN
11

本摘要圖於2012年12月27日擬備，所根據的資料為攝於2012年11月22日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.12.2012
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 22.11.2012