

考慮有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》
的申述編號 R1 至 R3(部分)、R10(部分)及 R8460 和意見編號 C40
至 C49、C50 至 C60(部分)、C62(部分)及 C63(部分)
(第二組)

申述事項	申述人	提意見人
修訂項目(下稱「項目」)C 鄰近觀塘道及彩石里交界處一塊劃為「住宅(甲類)」地帶的用地(即之前為啟德大廈佔用的用地，但現正在清拆中)附加建築物高度限制；	<u>總數：5</u> <u>支持(3)</u> R1 至 R3(部分)¹：個別人士 <u>反對(2)</u> R10(部分)¹：個別人士 R8460：啟德大廈用地擁有人東展有限公司(下稱「東展公司」)	<u>總數：23</u> <u>支持 R8460</u> C40：東展公司 <u>就啟德大廈用地提出意見</u> C41 至 C49：觀塘區議員張順華先生(C41)、陳俊傑先生(C43)，以及個別人士 <u>提出一般意見</u> C50 至 C60(部分)¹：個別人士 <u>反對該圖</u> C62(部分)及 C63(部分)¹：個別人士

1. 引言

1.1 二零一七年四月十三日，《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》(下稱「該圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。有關修訂列於**附件 II** 的修訂項目附表。在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共接獲 8 459 份申述書²。

¹ **R1 至 R3、R10 及 C62** 亦關乎項目 A 及／或 B、D1 及 D2。**C50 至 C60 及 C63** 屬一般性質。這些申述及意見的其他相關部分會在關於第一組的城規會文件(編號 10355)內載述。

² 城規會在展示期內共接獲 8 460 份申述書，但 **R1289** 其後被撤回。

二零一七年八月四日，城規會公布有關申述，為期三星期，以供公眾提出意見。城規會共接獲 63 份意見書。兩名申述人(**R1362** 及 **R1686**) 其後向城規會秘書處表示他們沒有提交任何申述。

1.2 有關修訂主要涉及把宏照道兩塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(修訂項目(項目)A)，以及把所涉的兩塊用地之間的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(項目 B)；訂明涵蓋觀塘道啟德大廈的一塊「住宅(甲類)」地帶用地的建築物高度限制(項目 C)；改劃多塊用地以反映其現有的狀況(項目 D1 及 D2)；以及對該圖的《註釋》作出修訂。

1.3 二零一七年十月六日，城規會同意把所有申述及意見分為下述兩組考慮：

(a) 第一組：一併聆聽 8 456 份申述書(**R1 至 R8459**)及 53 份相關意見書(**C1 至 C39** 及 **C50 至 C63**)，全部關乎項目 A(宏照道房屋用地)及／或其他項目(項目 B、項目 D1 及／或 D2)，或就該圖提出一般意見／關注；以及

(b) 第二組：聆聽五份申述書(**R1 至 R3**、**R10** 及 **R8460**)及 23 份相關意見書(**C40 至 C60**、**C62** 及 **C63**)，全部關乎項目 C(啟德大廈用地)或就該圖提出一般意見／關注。

1.4 本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮第二組的申述及意見。這組申述、意見及政府部門的回應撮要載於**附件 VI**。城規會已按照條例第 6B(3)條，邀請申述人及提意見人出席會議。

2. 啟德大廈用地的建築物高度限制背景

該用地及其周邊地方

2.1 啟德大廈用地(下稱「該用地」)(約 5 713 平方米)位於大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶(**圖 H-1** 及 **H-2**)。該用地先前

為啟德大廈佔用，包括四幢樓高七層的私人住宅大樓連地下的零售商店和工場。該些建築建於一九六二年，地積比率約為 3.1 倍，現正進行清拆重建。啟德大廈毗連觀塘道，其位處的平均街道水平約為主水平基準上 4.6 米，建築物高度約由主水平基準上 25.6 米至 28.3 米不等。

2.2 該用地位於中層至高層的住宅區內，周邊為一些低矮建築、學校和休憩用地(圖 H-3、5a 及 5b)：

- (a) 其西北面是觀塘道兒童遊樂場和三級歷史建築三山國王廟。北面和西北面較遠處是中層的坪石邨(主水平基準上 32 至 86 米)，以及名為清水灣道 8 號的高層住宅發展項目(主水平基準上 184 米)；
- (b) 其北面和東北面為前皇家空軍基地(啟德)軍官宿舍的兩座一級歷史建築，目前為香港浸會大學視覺藝術院佔用。現設於主水平基準上 27.7 的用地上。東北面較遠處是位於主水平基準上 46 米的坪石遊樂場；
- (c) 其東南面為聖若瑟英文小學(樓高八層)及聖約瑟英文中學的舊校舍(樓高六層)。東南面較遠處是彩德邨和彩盈邨(主水平基準上 133 至 174 米)；以及
- (d) 其西面和西南面觀塘道對面是前皇家空軍總部的一級歷史建築(目前為明愛向晴軒佔用)、啟業邨(主水平基準上 42 至 59 米)、啟泰苑(主水平基準上 60 米)，以及項目 A 位於宏照道的一塊擬議公營房屋用地(主水平基準上 120 米)。

2.3 該用地位於佐敦谷山腳。在大綱圖上，因地形關係，附近地區普遍呈現梯級式建築物高度輪廓(圖 H-9)，建築物高度逐漸由西至東沿觀塘道東北面向佐敦谷上平台的高層住宅區遞增，即由坪石邨主水平基準上 80/100 米的建築物高度增加至該用的主水平基準上 140 米的建築物高度，繼而再遞增至彩德邨及彩福邨主水平基準上 160 米/170 米的高度。

有關發展限制的司法覆核

2.4 二零一零年十一月十九日，城規會根據條例第 5 條展示《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》，供公眾查閱。其後，城規會根據條例第 7 條分別於二零一一年十月十四日和二零一四年四月十一日展示大綱草圖編號 S/K13/27 和 S/K13/28，供公眾查閱。有關方面已就城規會對上述大綱草圖的決定提出五宗司法覆核申請。三宗司法覆核申請由東展有限公司(啟德大廈擁有人和申述人 **R8460**)提出，反對城規會對該用地大綱草圖內的建築物高度、非建築用地和建築物間距施加限制(下稱「三項限制」³)的決定，而有關覆核申請獲法庭判得直。根據法定的命令，該三項限制已被推翻，至於應否就該用地施加任何限制，則會發還城規會重新審議。有關大綱草圖、司法覆核申請及法庭判決的主要考慮因素的背景摘要，載於**附件 V**。

2.5 為跟進法庭判決，規劃署已進行檢討，並因應法庭判決所提出的相關原則和考慮因素，就該用地制訂合適的發展限制。為免出現不協調的發展，須為申述地點實施建築物高度限制。經考慮該區「住宅(甲類)」地帶內的梯級式建築物高度輪廓(上文第 2.3 段)、用地條件／限制及「住宅(甲類)」地帶的准許發展密度後，建議就該用地施加主水平基準上 140 米的建築物高度限制。

視覺影響評估

2.6 規劃署進行視覺影響評估，以評估該用地日後發展可能導致的視覺影響。規劃署採用建築物高度為主水平基準上 140 米的概念計劃進行評估。該計劃考慮了該用地准許的發展密度⁴，並充分顧及《可持續建築設計指引》的要求，以及納入部分設計措施，包括非建築用地、城市窗戶及低矮平台。初步的布局設計圖及截面圖，以及該計劃的預設發展參數顯示在**圖 H-6**。

³ 「三項限制」指(i)主水平基準上 130 的高度限制；(ii)在東北面及東南面界線劃設兩塊闊 10 米的非建築用地；以及(iii)在該用地中央部分在主水平基準上 15 米闊設闊 20 米的建築物間距(**圖 H-1**)。

⁴ 根據「住宅(甲類)」地帶所容許的地積比率上限及《建築物(規劃)規例》／《建築物條例》的規定。沿觀塘道一塊面積約 141.63 平方米的狹長土地(**圖 H-3**)須交出作闢設巴士站之用，該計劃已包括交出有關用地而獲批給的額外總樓面面積。詳情請參閱**圖 H-6**所載的資料。

2.7 從圖 H-7a 至圖 H-7i 的電腦合成照片可見，視覺影響評估顯示了建築物高度為主水平基準上 140 米的概念計劃，與區內梯級式建築物高度輪廓互相協調，獅子山山脊線的景觀大致得以維持，但無可避免會對該用地後面的前皇家空軍基地建築羣造成主要視覺影響。鑑於前皇家空軍基地建築羣的歷史及建築價值，有必要採取設計措施，以緩解擬議發展對前皇家空軍基地建築羣的歷史氛圍所造成的視覺影響。除了概念計劃內提議的措施之外，亦可採用其他緩解措施，包括建築物間距、建築布局／外形、園景平台、調和的顏色／材料／建築設計、植物屏障／邊緣種植等，以改善視覺通透度及緩解視覺影響。

空氣流通評估

2.8 規劃署最新的空氣流通專家評估檢視了該用地日後發展對空氣流通的影響。根據空氣流通影響評估顯示，盛行風會沿主要氣道(例如觀塘道)吹去。該用地日後的高層發展項目可能會阻擋盛行風，並在用地正下方的下流範圍形成尾流區，受影響地方包括：(a)吹北風、西南風及西南偏西風時的聖若瑟英文小學；(b)吹南風、西南風及西南偏西風時的前皇家空軍基地建築羣；以及(c)吹東北偏東風、東風、東南偏東風、東南風及南風時的觀塘道兒童遊樂場。為盡量減低該處空氣流通情況對毗鄰周邊發展的影響，建議日後高層發展項目沿觀塘道的樓宇臨街面應避免太長，並採取適當的緩解措施，包括把建築物後移、加入透風的建築設計、縮減平台範圍、在平台與上方建築物大樓之間劃設間距。

建議的緩解影響措施

2.9 一如視覺影響評估及空氣流通評估所建議，現有多種緩解措施或有助處理對周邊地區視覺及空氣流通方面可能造成的負面影響。為使發展商在詳細設計階段可靈活地根據其建築設計制定既合適又實際的措施以處理有關影響，不建議為該用地在大綱圖上劃設非建築物用地／建築物間距。為處理可能造成的空氣流通問題，須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以確定有效的緩解措施，例如劃設非建築物用地／建築物間距／後移範圍，令建築物設計更通透，以及盡量減低對周邊低層建築(尤其是屬一級歷史建築的前英國皇家空軍基地建築羣及附近學校)在空氣流通方面造成的負面影響。此

外，應鼓勵日後的發展商採取視覺影響評估所建議的合適設計措施，以盡量減低對周邊地區的視覺影響；並應就發展建議對周邊地區的影響，以及其與毗鄰前空軍基地建築羣是否協調一事，諮詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處。該等意向／要求已在大綱圖的《說明書》述明，當局會考慮在契約修訂階段適當地將之納入契約條件。

供小組委員會考慮

2.10 二零一七年三月十七日，城規會轄下的都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）同意大綱圖的擬議修訂。相關的小組委員會文件第 1/17 號及小組委員會會議記錄已存放於城規會秘書處，以供委員參閱。小組委員會文件及會議記錄亦已上載城規會網站。為支持改劃該用地而進行的視覺影響評估及空氣流通評估載於小組委員會文件第 1/17 號，而小組委員會已於二零一七年三月十七日將之連同大綱圖的一併考慮。

3. 諮詢觀塘區議會

3.1 在提交大綱圖的擬議修訂予小組委員會考慮前，規劃署於二零一七年一月十日諮詢觀塘區議會。關於該用地，一些區議員對擬議建築物高度限制及將會納入擬議發展的用途提供建議。二零一七年三月十七日，規劃署向小組委員會報告觀塘區議會的意見和政府部門的回應，以及大綱圖的擬議修訂。

3.2 在經修訂大綱圖的展示期內，當局於二零一七年五月九日進一步諮詢觀塘區議會。關於該用地，區議員建議在該用地開設公共交通交匯處或巴士轉乘站，以紓緩區內的交通擠塞問題，並建議提供升降機系統以連接彩德邨、彩福邨及彩盈邨。規劃署及有關部門在會上回應相關問題。該會議的會議記錄摘述於**附件 VII**。

4. 申述

4.1 申述事項(圖 H-2)

4.1.1 第二組涵蓋五份申述書。該等申述由個別人士及東展公司提交，涉及涵蓋該用地的項目 C。他們的意見如下：

(a) **R1** 至 **R3** 支持有關修訂；以及

(b) **R10** 及 **R8460** 反對有關修訂。

4.1.2 相關申述載於附件 III，而有關申述及政府部門回應的摘要載於附件 VI。

4.2 申述的主要理由

支持

4.2.1 **R1** 及 **R3** 支持有關修訂但沒有提出理由。

反對

R10

4.2.2 **R10** 反對有關修訂，並認為就大綱圖作出的修訂對已過度發展的地區造成莫大的負面影響，並會帶來嚴重的空氣流通及通風問題，對文物的影響亦甚大。相關概念計劃提議的城市窗戶及低矮平台，以及其他用以改善視覺通透度及紓緩視覺影響的緩解措施，沒有效用。重建的圖片顯示擬議住宅大樓過分壓逼，影響周邊地區，使之變得不合比例。

R8460

4.2.3 **R8460** 由該用地的擁有人東展公司提交。申述人反對把該用地的建築物高度限制定為主水平基準上 140 米，並提交一份建築物高度為主水平基準上 160 米的計劃，內附支持計劃的視覺影響評估、空氣流通評估及園境設計建議(附件 IIIa)。主要理由摘錄如下：

規劃署提出主水平基準上 140 米的概念計劃

- (a) 二零一零年，他們向建築事務監督提交一份重建計劃，當中牽涉兩幢主水平基準上 203 米的住宅大樓，由於計劃不符合當時的大綱圖，所以被否決。他們考慮相關司法覆核的判決後，把擬議建築物高度降低至主水平基準上 160 米，並在園境、視覺及空氣流通方面作出改善。擬議發展項目將包括兩幢樓高 35 層的住宅大樓，其下為一個樓高六層的非住宅平台，供酒店、零售、平台花園及停車場之用，總地積比率為 9 倍⁵(繪圖 H-1a 至 H-1h)。該發展項目將加入(i)該用地每邊在不同的高度會後移不同的距離；(ii)在地下、5 樓及 6 樓採用中空設計；(iii)在兩幢住宅大樓間預留闊約 32 米的建築物間距；(iv)梯級式的雙子樓建築設計，以及(v)；在平台頂層設置梯級式園景花園；
- (b) 考慮到位處東面的彩德邨現時的建築物高度限制為主水平基準上 160 米，規劃署提出主水平基準上 140 米的概念計劃缺乏充分理據支持。規劃署在沒有就主水平基準上 150 米甚或主水平基準上 160 米的計劃進行視覺影響評估或空氣流通評估的情況下，提出主水平基準上 140 米的概念計劃，屬任意的決定；

R8460 提出主水平基準上 160 米的發展建議

- (c) 為尊重司法覆核的判決，申述人把他們建議的建築物高度由主水平基準上 203 米大幅降低至主水平基準上 160 米，以免破壞該區的梯級式高度輪廓；
- (d) 根據申述人進行的視覺影響評估，該區的梯級式高度輪廓，以及望向山脊線和獅子山的景觀大致可以保持。從規劃署視覺影響評估採用的眾多觀景點可見，擬議發展並不會對四周地區造成嚴重

⁵ 主要發展參數載於申述人意見書附件 D 的視覺影響評估 B 部 5.1 條(附件 IIIa)。然而，意見書並無清晰述明住宅及非住宅部分的地積比率、上蓋面積，以及住宅單位及酒店房間數量。從繪圖上點算所得，該計劃 1 樓至 4 樓共有 180 間酒店房間。

的不良影響(繪圖 H-2a 至 H-2r)。更重要的是，任何合理的發展項目只要是較該用地現有的建築物更高大，都會在視覺上帶來大幅改變，並對視覺資源有重大影響；

- (e) 根據空氣流通評估，與主水平基準上 140 米的發展計劃相比，建築物高度為主水平基準上 160 米的擬議發展計劃不會對附近地區的空气流通造成嚴重不良影響。兩個計劃對當區的影響相若。倘採用較高的建築物高度，在建築設計方面會更有彈性，以制訂緩解措施和改善四周行人通道氣流；以及
- (f) 擬議發展項目已納入多項措施(建築物後移、中空設計、建築物間距和梯級式建築外形)，以改善視覺通透度和空氣流通。尤其是把兩幢大樓之間的建築物間距定為 32 米闊，可紓減屏風效應，改善後面歷史建築的視野(繪圖 H-1h)。另外，平台層指定作園景花園，而該層的淨空高度會增至 13 米(6 樓將設康樂設施，5 樓則為花園)，其高度與歷史建築的高度相若。

4.3 申述人的建議

R8640 建議把該用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 160 米。

5. 對申述的意見

- 5.1 第二組涵蓋 23 份意見書。所收到的意見載於附件 IV，而意見書及政府部門的回應則撮述於附件 VI。C40 由 R8460(東展公司)提交，並在初步研究中提供進一步的定質空氣流通評估，以支持把該用地的建築物高度限制定為主水平基準上 160 米。根據空氣流通評估，在全年盛行風和夏季盛行風環境下，R8460 提出的主水平基準上 160 米的發展計劃，其地區性和周邊風速比與規劃署提出的主水平基準上 140 米的發展計劃的相同，但在他們的發展計劃中有些地區錄得輕微改善。

- 5.2 **C41 至 C60** 由兩名觀塘區議員和個別人士提交，但沒有指明所提意見與哪項申述有關。**C40 至 C49** 認為該用地應闢設一個公共交通交匯處或巴士轉乘 1，以緩解觀塘道沿途和觀塘區內的交通擠塞問題，並提供安全方便的乘客上落處。部分提意見人提議在該用地闢設其他設施，包括公共泊車位、診療所、零售及康樂設施。部分提意見人建議把該用地的建築物高度限制提高至主水平基準上 180 米。
- 5.3 **C50 至 C60** 也建議闢設公共交通交匯處、巴士轉乘站或有蓋安全的地方供乘客上落，另提出興建大型購物商場，但沒有說明這些設施的位置，並認為有需要解決區內的交通擠塞問題。**C62(部分)**由 **R10** 提交，重申她關注該用地的擬議發展對視覺和空氣流通的不良影響。**C63** 表示反對該圖，但沒有提出理由。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述地點及其周邊地方

該用地及其周邊地方的詳情載於上文第 2 段。就土地類別而言，該用地位於新九龍內地段第 167 號 B 分段及餘段和新九龍內地段第 168 號 B 分段及餘段。新九龍內地段第 167 號和 168 號以日期為一九二一年三月十六日的兩份獨立政府租契持有，藉註明日期為一九六三年二月二十六日的官契契據修訂書予以更改。除了非厭惡性行業條款和高度限制(不得超過前皇家空軍基地(啟德)建築羣的草坪高度水平(約為主水平基準上 27.7 米))之外，這些地段的租契並無限制。凡進行任何擬議的高層發展，須修訂租契的高度限制。

6.2 規劃意向

「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

6.3 就申述理由所作的回應

表示支持

6.3.1 備悉 **R1** 至 **R3** 表示支持的意見。

表示反對

R10

- 6.3.2 關於 **R10** 關注到該用地的高層發展對視覺及空氣流通造成負面影響，該用地在大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，規劃意向主要是作高密度住宅發展。現時對大綱圖的擬議修訂，只涉及為該用地施加建築物高度限制，但沒有改變其土地用途地帶及規劃意向。在該用地進行任何「住宅(甲類)」地帶所准許的高密度重建項目，難免會對附近地區的用途(尤其是後面的歷史建築)造成一些視覺及空氣流通影響。為該用地訂定建築物高度限制時，當局已平衡「住宅(甲類)」地帶的准許發展密度、區內的梯級式建築物高度輪廓；以及有否空間加入適當設計措施以解決潛在負面影響等考慮因素。為該用地訂定主水平基準上 140 米的建築物高度限制，在視覺上與周邊地區的住宅發展互相協調，亦與區內的梯級式建築物高度輪廓一致(圖 **H-9**)；一如規劃署擬備的概念計劃所示，有空間加入良好的設計措施。

R8460

規劃署提出主水平基準上 140 米的概念計劃

- 6.3.3 當局根據上文提及的相關考慮因素，為該用地定出主水平基準上 140 米的建築物高度限制，尤其是有關建築物高度限制與區內梯級式建築物高度輪廓一致，在大綱圖上建築物高度限制沿觀塘道由西面漸次向東面上升，即從較低處的坪石邨的主水平基準上 80/100 米及該用地的主水平基準上 140 米上升至佐敦谷上平台的彩德邨及彩福邨的主水平基準上 160/170 米(圖 **H-9**)。當局進行的視覺影響評估和空氣流通評估確定有關的建築物高度限制在視覺及空氣流通方面均可接受。

- 6.3.4 申述人引用彩德邨的建築物高度限制為主水平基準上 160 米作例子，認為把該用地的建築物高度限制定為主水平基準上 140 米是任意施加的，並認為應為其他可能採用的建築物高度限制進行視覺影響評估和空氣流通評估。上文各段已清楚解釋，主水平基準上 140 米的建築物高度限制與區內的梯級式建築物高度輪廓互相協調，並可配合「住宅(甲類)」地帶的准許發展密度，且有空間加入良好的設計特色。因此，把建築物高度限制定為主水平基準上 140 米的實屬合理，並可作為西面較低建築物高度限制與東面較高建築物高度限制之間的過渡層，與附近其他「住宅(甲類)」用地高度級別的高度相差最少 20 米，以期為該區營造更起落有致的建築物高度輪廓。一如下文各段所解釋，申述人所建議的另一個較高的建築物高度限制，與梯級式建築物高度輪廓不相符，與周邊發展相比亦過高，因此並無理據支持為其他可能採用的建築物高度限制的建議進行進一步的視覺影響評估和空氣流通評估。

R8460 提出主水平基準上 160 米的擬議發展

- 6.3.5 申述人所建議主水平基準上 160 米的建築物高度限制，與梯級式建築物高度輪廓不相符，而且相對於周邊地區「住宅(甲類)」地帶的發展，亦屬過高。建議的高度限制遠較觀塘道兩邊毗連房屋發展的建築物高度限制(包括坪石邨主水平基準上 80/100 米及宏照道擬議公營房屋發展主水平基準上 120 米)為高(圖 H-9)。彩德邨採用主水平基準上 160/170 米的較高建築物高度限制，主因是屋邨位於地盤高度分別為主水平基準上 41 米和 60.5 米的兩個平台之上，其絕對建築物高度分別約為主水平基準上 119 米和 109.5 米(即建築物高度限制減去地盤高度)。相比之下，就該用地地盤高度約為主水平基準上 4.6 米的情況而言，為該用地訂定主水平基準上 140 米的建築物高度限制，容許建築物有 135 米的絕對建築物高度，其絕對高度亦遠高於彩德邨，並提供足夠空間加入良好的設計措施，同時配合「住宅(甲類)」地帶所准許的發展密度。目前沒有充分理據支持該用地採用更高的建築物高度限制。

- 6.3.6 雖然申述人的視覺影響評估和空氣流通評估確定，擬議的重建項目不會對周邊地區造成負面的視覺和空氣流通影響，但主水平基準上 160 米的擬議建築物高度限制與梯級式建築物高度輪廓並不相符，相對於周邊地區住宅發展亦屬過高。申述人提交主水平基準上 160 米的替代計劃，是基於特定的建築設計而提出的。除採取擬議的設計措施(例如設置高空園境花園、在兩座住宅大樓之間訂出的建築物間距，以及梯級式的住宅大樓)以紓緩可能產生的影響外，也採用了特別設計，即假設住宅樓層的樓底高 3.5 米，並設有六層高的平台，以容納酒店及其他設施。一如規劃署的概念計劃所示，該用地的建築物高度限為主水平基準上 140 米，可配合「住宅(甲類)」地帶所准許的發展密度，並有空間採用良好的設計措施，以紓緩可能產生的視覺和空氣流通影響。在大綱圖上訂出較高的建築物高度限制缺乏理據支持。倘申述人希望基於採納了特別建築設計考慮的具體計劃，以支持採用更高的建築物高度，則可向城規會提交第 16 條申請略為放寬建築物高度限制，而申述人須向城規會證明其建議方案的規劃和設計優點，以及方案整體上是可以接受的。
- 6.3.7 申述人提交發展計劃以支持其建議的主水平基準上 160 米的建築物高度限制已在平台加入酒店用途，而該用途屬「住宅(甲類)」地帶的第二欄用途，需向城規會取得規劃許可。此外，住宅樓層已採用 3.5 米的高樓底及梯級式輪廓設計(繪圖 H-1g 和 H-1h)。屋宇署總屋宇測量師／九龍表示，未能確定有關地積比率及上蓋面積的計算是否符合《建築物(規劃)規例》訂明的上限；當局只會在提交建築圖則階段確定會否根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條批予旅館寬免安排。
- 6.3.8 一如大綱圖所示，沿觀塘道的地段內一塊面積約 141.63 平方米顯示為「道路」的狹長土地(圖 H-3)，需要後移以設置一個巴士站。這一點在申述人提交的計劃中未有提出。運輸署署長表示，後移的建議對闢設一個巴士站是必要的，可為多條巴士線和小巴線設置車站，以紓緩觀塘道東行線因在慢綫上落客活動頻繁而導致交通擠塞的情況。基於以上方面，申述人未

能證明從規劃、建築和交通的角度而言，其擬議發展計劃可以接受。

6.4 就申述人的建議作出的回應

基於上文所載的理由，當局不支持 **R8460** 提出把建築物高度限制定為主水平基準上 160 米的建議。

6.5 對所提意見的理由作出的回應

6.5.1 **C40** 由 **R8460** 提交。該意見書載有一份定量空氣流通評估報告以支持其申述。上文第 6.3.6 段的回應亦相關。

6.5.2 就 **C41** 至 **C60** 提出在有關用地或其他地方設置巴士轉乘站的意見，運輸署署長表示，巴士轉乘計劃適用於多條行經觀塘道和黃大仙龍翔道的巴士線，方便乘客由黃大仙及觀塘前往其他地區。政府一直致力物色合適的地點設置新的巴士轉乘站，或提升現有巴士轉乘站的服務及設施，以改善巴士轉乘站的巴士網絡覆蓋範圍、減少路面巴士數目，以及紓緩交通擠塞和空氣污染情況。為此，政府已提出建議，以改善新蒲崗太子道東的東、西行線位於譽·港灣外現有巴士站內的巴士轉乘站設施(圖 H-8)。以上安排確保能為黃大仙及觀塘區乘客提供具效率的交通網絡。因此，他對在有關用地增設巴士轉乘站的建議有保留。另需要指出的是，該用地須從觀塘道後移，以設置一個停車處方便乘客上落，並有助紓緩現時觀塘道慢線上落客貨活動頻繁而引致的交通擠塞情況。

6.5.3 就公共交通交匯處而言，考慮到附近地區所提供的各種公共交通服務模式，包括鐵路服務、多條巴士線及公共小巴服務，運輸署署長對在該用地內設置公共交通交匯處或巴士總站的建議有保留。

6.5.4 該用地屬私人擁有。在該用地闢設公共設施，必須要有充分理據支持，並須與相關土地擁有人進行商討。根據《香港規劃標準與準則》所訂的設施標準，該區有足夠的診療所。在提供零售設施方面，於發展項目

最低三層提供有關設施屬經常准許，申述人在發展計劃內亦建議提供一些零售設施。至於公眾停車場，則屬「住宅(甲類)」地帶內的第二欄用途。運輸署署長表示，發展商須根據《香港規劃標準與準則》所訂的要求，就發展項目提供附屬泊車位。

6.5.5 至於部分提意見人所建議的主水平基準上 180 米的建築物高度限制，甚至較 **R8460** 所建議的主水平基準上 160 米還高。上文第 6.3 段的回應亦相關。

6.5.6 至於由 **R10** 所提交的 **C62**，上文第 6.3.2 段對 **R10** 的回應亦相關。

7. 諮詢

規劃署已徵詢下列政府部門的意見，其回應已適當地納入上文各段：

- (a) 環保署署長；
- (b) 消防處處長；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 路政署總工程師／九龍；
- (e) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (f) 地政總署九龍東地政專員；
- (g) 民政事務總署觀塘民政事務專員；
- (h) 土木工程拓展署九龍拓展處處長；
- (i) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (j) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (k) 水務署總工程師／建設；以及
- (l) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 至 **R3** 表示支持的意見。

8.2 根據上文第 6 段的評估，以及基於以下理由，規劃署不支持**R10** 及 **R8460**，並認為不應修訂該圖以順應申述：

- (a) 為該用地訂定主水平基準上 140 米的建築物高度限制時，當局已適當考慮「住宅(甲類)」地帶的准許發展密度、區內的擬設建築物高度輪廓；以及有否空間加入設計措施以緩解潛在的視覺及空氣流通影響等考慮因素。規劃署認為主水平基準上 140 米的建築物高度限制可以接受(**R10** 及 **R8460**)；以及
- (b) 申述人所建議主水平基準上 160 米的建築物高度限制，與該區的梯級式建築物高度輪廓不相符，而且相對於周邊地區的住宅發展，亦屬過高(**R8460**)。

9. 請求作出決定

請城規會考慮各項申述，然後決定建議／不建議對該圖作出任何修訂，以順應申述／申述的部分內容。

10. 附件

附件 I	《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》(縮圖)
附件 II	《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/28》的修訂項目附表
附件 III	<u>第二組的申述書</u> [只提供予城規會委員]
IIIa	R8460 提交的文件(包括視覺評估、空氣流通評估(專家評估)及園境設計建議)
IIIb	其他申述書
附件 IV	<u>第二組的意見書</u> [只提供予城規會委員]
Iva	C40 提交的文件(包括空氣流通評估(計算流體力學)) 其他意見書
IVb	
附件 V	有關分區計劃大綱草圖、啟德大廈用地司法覆核申請及法庭判決的主要考慮因素的背景摘要
附件 VI	申述和意見及政府部門回應的摘要
附件 VII	觀塘區議會二零一七年五月九日的會議記錄摘錄
繪圖 H-1a 至 H-1h	由 R8460 提交的初步發展計劃(主水平基準上 160 米)
繪圖 H-2a 至 H-2r	由 R8460 擬備的視覺影響評估內的電腦合成照

圖 H-1	先前與現有土地用途地帶的比較
圖 H-2	申述地點位置圖
圖 H-3	地盤平面圖
圖 H-4	航攝照片
圖 H-5a 至 5b	實地照片
圖 H-6	規劃署擬備的概念計劃圖(主水平基準上 140 米)
圖 H-7a 至 7i	視覺影響評估內由規劃署擬備的電腦合成照片
圖 H-8	太子道東的擬議巴士轉乘站
圖 H-9	周邊地區「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制

規劃署

二零一七年十一月

