








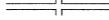







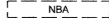




圖例 NOTATION	
ZONES	
COMMERCIAL	 C 商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	 CDA 綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	 R(A) 住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	 R(B) 住宅 (乙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	 G/C 政府、機構或社區
OPEN SPACE	 O 休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	 OU 其他指定用途
UNDETERMINED	 U 未決定用途
COMMUNICATIONS	
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	 鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	 主要道路及路口
ELEVATED ROAD	 高架道路
MISCELLANEOUS	
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	 規劃範圍界線
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	 市區重建局發展計劃範圍
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	 建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	 最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES	 《註釋》內訂明最高建築物 高度限制
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	 最高建築物高度 (樓層數目)
NON-BUILDING AREA	 非建築用地

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	7.78	5.35	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	19.08	13.13	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	26.32	18.11	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	6.63	4.56	住宅 (乙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	12.58	8.65	政府、機構或社區
OPEN SPACE	13.40	9.22	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	16.83	11.58	其他指定用途
UNDETERMINED	0.17	0.12	未決定用途
MAJOR ROAD ETC.	41.26	28.38	主要道路等
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	1.31	0.90	市區重建局 發展計劃範圍
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	145.36	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，  
現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。  
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN  
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER  
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/K 9/26 的修訂  
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K9/26

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5  
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE


AMENDMENT ITEM A1		修訂項目 A 1 項
AMENDMENT ITEM A2		修訂項目 A 2 項

(參看附表)  
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

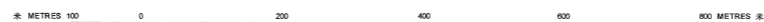
規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備  
 PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER  
 THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號	S/K9/27
PLAN No.	

2021年7月9日 按照城市規劃條例第5條展示的  
核准圖編號 S/K9/26 的修訂  
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K9/26 EXHIBITED  
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON  
9 JULY 2021

Fiona LUNG  龍小玉  
SECRETARY  
TOWN PLANNING BOARD  
城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的紅磡（九龍規劃區第9區）分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
KOWLOON PLANNING AREA No. 9 - HUNG HOM - OUTLINE ZONING PLAN



城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)  
對紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26  
所作修訂項目附表

**I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目**

- A 1 項 — 把位於紅鸞道以南的一幅土地由「綜合發展區(1)」改劃為「其他指定用途」註明「酒店(1)」(「其他指定用途(酒店)(1)」)地帶，並訂明建築物高度限制；以及把沿南面界線的土地指定為非建築用地。
- A 2 項 — 把位於紅鸞道與建灣街交界的一幅土地由「綜合發展區(2)」改劃為「商業(7)」地帶，並訂明建築物高度限制；以及把沿東面和南面界線的兩塊土地指定為非建築用地。

由於有關香港鐵路觀塘延線的建築工程已經竣工，藉此機會由圖則上刪除行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第 519 章)批准該項工程的註明。

**II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目**

- (a) 把「商業」地帶的第二欄用途內的「分層住宅(不適用於指定為「商業(2)」、「商業(3)」及「商業(6)」的土地)」修訂為「分層住宅」。
- (b) 修訂「商業」地帶《註釋》的「備註」，以納入「商業(7)」新支區及其發展限制和要求的條文。
- (c) 修訂「綜合發展區」地帶，以刪除「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」支區。
- (d) 在「其他指定用途(酒店)」地帶的第一欄用途加入「食肆(只限設於指定為「其他指定用途(酒店)(1)」的土地範圍內)」、「公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)(只限設於指定為「其他指定用途(酒店)(1)」的土地範圍內)」及「商店及服務行業(只限設於指定為「其他指定用途(酒

店)(1)」的土地範圍內)」，及第二欄用途加入「分層住宅」。

(e) 修訂「其他指定用途(酒店)」地帶《註釋》的「備註」，以納入「其他指定用途(酒店)(1)」新支區及其發展限制和要求的條文。

(f) 刪除「綜合發展區」及「住宅(乙類)」地帶的第二欄用途內的「街市」。

(g) 把「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途內的「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。

城市規劃委員會

2021年7月9日

申述人及提意見人名單  
紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/27

I. 申述人名單

申述編號 (TPB/R/S/K9/27-)	申述人名稱
R1	Paulus Johannes Zimmerman
R2	Mary Mulvihill

II. 提意見人名單

意見編號 (TPB/R/S/K9/27-)	提意見人名稱
C1	Mary Mulvihill

二零二一年六月十八日舉行的城市規劃委員會  
第 1247 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

何安誠先生

黃天祥博士

黃元山先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
鄭韻瑩女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
林樹竹女士

(iv) 上訴個案的統計數字

8. 秘書報告，截至二零二一年六月十五日，上訴委員團尚未聆訊的個案共有八宗，而有待裁決的上訴個案則有四宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	37
駁回	166
放棄／撤回／無效	208
尚未聆訊	8
有待裁決	4
總數	423

九龍區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

提交根據《市區重建條例》第 25 條擬備的

《市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/A》

和《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》的建議修訂

(城市規劃委員會文件第 10743 號)

[此議項以廣東話進行。]

9. 秘書報告，這份發展計劃草圖由市區重建局(下稱「市建局」)提交。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與市建局有關聯／業務往來：

鍾文傑先生	]	
(以規劃署署長的身分)	]	
	]	為市建局董事會的非執行
黎志華先生	]	董事及其委員會的委員；
(以地政總署署長的身分)	]	
黃令衡先生	—	為市建局上訴委員團副主

席；

- |       |  |
|-------|--|
| 黃元山先生 | — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員；   |
| 何安誠先生 | ]  |
| 黃天祥博士 | ]  |
|       | ]  |
| 張國傑先生 | ]  |
|       | ]  |
| 黎庭康先生 | — 其之前任職的公司與市建局有業務往來；   |
| 余偉業先生 | — 為市建局市區更新基金董事會董事及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構； |
| 羅淑君女士 | — 為市建局市區更新基金董事會前董事；  |
| 馮英偉先生 | — 為市建局市區更新基金董事會前董事；  |
| 潘永祥博士 | — 為市建局董事會前非執行董事、市建局委員會前主席／委員，以及市區更新基金董事會前董事；                     |
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會(下稱「房協」)成員及前僱員，而房協目前與市建局就房屋發展問題進行商討；以及                  |

郭烈東先生

— 其任職的機構曾接受市建局贊助。

10. 委員備悉，何安誠先生、黃元山先生及黃天祥博士因事未能出席會議。潘永祥博士告知與會者，他先前曾參與發展計劃圖的討論。由於鍾文傑先生、黎志華先生、黃令衡先生及潘永祥博士涉及直接利益，他們於此時離席。

11. 委員同意，由於余偉業先生、馮英偉先生、劉竟成先生、郭烈東先生及羅淑君女士所涉利益間接，而張國傑先生及黎庭康先生沒有參與發展計劃圖，他們均可留在席上。

#### 簡介和提問部分

12. 以下規劃署的代表及市建局的代表此時獲邀到席上：

馮志慧女士

— 九龍規劃專員

麥仲恒先生

— 高級城市規劃師／九龍

區俊豪先生

— 市建局總監

關以輝先生

— 市建局總經理

關美寶女士

— 市建局高級經理

13. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。她繼而請規劃署及市建局的代表向委員簡介城規會文件第 10743 號(下稱「文件」)的內容。

#### 發展計劃草圖

14. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介發展計劃圖，包括其背景、發展計劃圖建議的發展參數和市建局擬備的概念計劃(下稱「計劃」)。

15. 市建局關以輝先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據《市區重建策略》，發展計劃圖則旨在透過重建破舊失修的樓宇，提供更多休憩用地和社區／福利設施及美化市容，重整和理順九龍城行動區 1 的土地用途。市建局已按地區為本和規劃主導的形式，在土瓜灣區內的九龍城行動區 1 展開七個重建計劃。九龍城行動區 1 西緣的發展計劃圖旨在達成《市區重建策略》的目標，並繼續以全面的規劃及市區重建行動，為九龍城行動區 1 帶來規劃優點；
- (b) 根據計劃，擬議住用地積比率和總地積比率分別為 7.5 倍和 9 倍，以提供大約 900 個中小型住宅單位，而應政府的規定額外提供總樓面面積不少於 5 500 平方米(相等於 1 倍的地積比率)的政府、機構或社區設施，則建議豁免計入地積比率內；
- (c) 計劃建議沿土瓜灣道和馬頭圍道興建兩幢採用梯級式建築物高度的大樓(分別為主水平基準上 110 米及 140 米高)，並在計劃區的東面部分興建一幢低座建築。建議把建築物高度限制由分區計劃大綱圖的主水平基準上 100 米放寬至發展計劃圖的主水平基準上 140 米。市建局已就訂立較低的建築物高度限制進行敏感度測試，但認為把建築物高度限制訂為主水平基準上 140 米的建議，可令建築外形和布局更為靈活，從而實現規劃和設計優點，並克服用地的限制；
- (d) 市建局在行人道水平設計了兩個城市門廊(不少於 15 米高及 15 米闊)，以助改善空氣流通和提升主要道路的景觀開揚度。平台以上的住宅部分會從東北面界線(即銀漢街)向後移不少於 45 米，使設計更開揚及保存東西向的通風廊。經放寬後的建築物高度限制依舊可讓梯級式高度由內陸至海旁拾級而下；
- (e) 計劃涵蓋一個五層高的平台，一方面可供闢設更多政府、機構或社區設施和社會福利設施，亦可緩減因緊貼主要道路產生的交通噪音及對空氣質素方面造成的影響。社會福利署初步建議應提供長者設

施，而市建局會就所提供設施的詳情，進一步聯絡相關持份者和政府部門；

- (f) 建議在低座下層設置全天候小區聚腳點。該共用空間將會設於地面或部分設於地下，並在兩旁採用露天設計，以加強空氣流通和締造更開揚的空間。緊貼共用空間的地方會設有一些商業用途，該處可供市民聚腳，並作休憩及運動等用途。該共用空間的南面鄰近市建局另一個位於啟明街的計劃所提供的休憩用地；
- (g) 計劃區現時的行人環境並不理想，因為有違例霸佔行人路範圍及路邊泊車的問題。計劃會涉及封閉及分流三條現有路段(即鴻福街和啟明街部分路段及整段玉成街)，以提升步行環境及增添街道的活力。與未有該計劃的情況相比，計劃在九龍城行動區 1 興建的行人區會由 60% 增加至大約 70%。建議在有關計劃的西面部分興建行人天橋，以橫跨土瓜灣道連接港鐵土瓜灣站，從而提升九龍城行動區 1 的整體交通暢達程度；以及
- (h) 根據第二階段社會影響評估，在 723 個住戶和 110 個商戶當中，大約 61% 的住戶和 59% 的商戶支持發展計劃圖，而 4% 的住戶和 6% 的商戶則反對發展計劃圖。市建局舉辦了簡介會以解答受發展計劃圖影響的人士所提出的問題，並會繼續按現行方式向相關人士提供協助。

[余烽立先生在市建局進行簡介期間到席。]

16. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片繼續向委員簡介發展計劃草圖的規劃評估。正如文件第 11 段所述，規劃署不反對發展計劃草圖(包括擬議的地積比率、建築物高度限制、為闢設政府規定的政府、機構或社區設施而可獲豁免的樓面空間、重整及重新規劃交通及行人網絡；以及擬議的全天候小區聚腳點)。至於在查閱期內所收到的公眾意見，文件所載的規劃評估和政府部門意見亦適用。其他關於收購、補償及重置事宜會交由市建局根據現行政策處理。

### 分區計劃大綱核准圖的擬議修訂

17. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生繼續向委員簡介《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》的擬議修訂，詳情載於文件第 12 段。修訂項目是要將兩個現時劃為「綜合發展區(1)」地帶(香港嘉里酒店)及「綜合發展區(2)」地帶(One HarbourGate)的發展項目重新劃定為合適的土地用途地帶，以反映都市規劃小組委員會於二零二一年五月二十八日就最新的綜合發展區檢討所作的決定。有關修訂亦涉及技術修訂，以納入城規會於二零一八年十二月二十八日通過的最新《法定圖則註釋總表》；以及修訂土地用途表，以提供彈性，讓申請人可在「商業」地帶及「其他指定用途」註明「酒店」地帶就「分層住宅」用途提出規劃申請。

[楊偉誠先生此時到席。]

18. 由於規劃署和市建局的代表陳述完畢，主席邀請委員考慮可否根據城市規劃條例(下稱「條例」)展示發展計劃草圖。她指出，現時市建局提供的計劃屬概念性質，主要是為了提供背景資料，方便城規會考慮發展計劃圖。因此，委員應聚焦考慮發展計劃圖所提出的主要參數而非計劃的詳細設計。市建局及／或其合作發展伙伴會在稍後階段進一步擬定擬議計劃的細節。她又指出，分區計劃大綱核准圖的其他擬議修訂主要是為了反映已完成的發展項目及技術修訂。她繼而請委員提問。

### 法定規劃事宜

19. 九龍規劃專員馮志慧女士回應一名委員的提問和主席的要求，解釋發展計劃圖的法定規劃程序及建議的規劃管制。她表示市建局已根據《市區重建局條例》第 25(5)條向城規會提交《土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/A》，以供考慮。倘城規會同意，發展計劃圖會根據條例第 5 條公布，以供公眾查閱。然後，當局會根據條例的規定處理發展計劃圖的申述。市建局建議將有關計劃所涉範圍劃為「住宅(甲類)」地帶，並在《註釋》訂明地積比率和建築物高度限制，以及在《說明書》概述計劃的主要規劃和設計元素。《註釋》和《說明書》載於文件的附件 H。

20. 一名委員問到會否將整個計劃所涉範圍的建築物高度限為主水平基準上 140 米，以及會否規管建築物布局。主席進一步要求規劃署的代表解釋和比較分區計劃大綱圖的現有「住宅(甲類)」地帶及發展計劃圖的「住宅(甲類)」地帶所提出的主要發展參數。九龍規劃專員馮志慧女士回應指，在現有的分區計劃大綱圖下，計劃所涉範圍主要劃為「住宅(甲類)」地帶，最高住用地積比率限為 7.5 倍，總地積比率限為 9 倍，有一些顯示為「道路」的地方。在發展計劃圖下，建議將計劃所涉及的整個範圍劃為「住宅(甲類)」地帶，並保留相同的地積比率限制。現時分區計劃大綱圖的建築物高度限制為主水平基準上 100 米，而發展計劃圖的擬議建築物高度限制則為主水平基準上 140 米。發展計劃圖亦提出，部分在建築物的最低三層或現有建築物的非住宅部分屬通常獲准許的用途，在「設有全天候小區聚腳點的建築物的特別設計非住宅部分」內亦應獲准許。建議按政府規定而闢設的政府、機構及社區設施可免計入地積比率之內。雖然《說明書》已闡述有關計劃的主要規劃及設計元素，但當局不會就擬議「住宅(甲類)」地帶的詳細設計或建築物布局訂明管制。

21. 一名委員詢問有沒有其他例子獲批准闢設計劃提出的五層高平台，九龍規劃專員馮志慧女士回應指，在「住宅(甲類)」地帶內，在建築物的最低三層(停車場及機電設施樓層除外)，某些類型的商業用途屬通常獲准許的用途。她留意到深水埗先前有一宗涉及闢設五層高平台作商業用途的規劃申請。

### *建築物高度及視覺影響*

22. 一名委員問及計劃把建築物高度限為主水平基準上 140 米，對山脊線的景觀有何影響；以及能否進一步放寬建築物高度限制或把兩幢住宅大樓的高度增至主水平基準上 140 米，以適度增加建屋量。九龍規劃專員馮志慧女士表示，從香港會議展覽中心(即港島區就保護山脊線而定的策略性觀景點之一)拍攝的電腦合成照片顯示，雖然計劃把建築物高度限為主水平基準上 140 米，會觸及為保護山脊線而劃定的 20% 不受建築物遮檔地帶，但由於前方是昇御門發展項目(高度為主水平基準上 145 米)，因此預計計劃不會造成負面視覺影響。此外，亦須考慮計劃對該區造成的視覺影響，而從區內觀景點的電腦合成照片(文件繪圖 3A 至 3G)所見，把建築物高度限為建議的主水平

基準上 140 米，與四周的發展互相協調。另外，計劃建議的建築物高度限制可完全配合分別訂為 7.5 倍和 9.0 倍的擬議住用地積比率及總地積比率。因此，不應進一步放寬建築物高度限制。市建局區俊豪先生補充說，把建築物高度限為建議的主水平基準上 140 米，可令建築物高度輪廓錯落有致，從而達至規劃目的(例如因應地盤限制而闢設五層高的平台，以及提供政府、機構或社區設施)，而建議的建築物高度限制將與周邊地區現有及已規劃的發展(包括重建後的昇御門和樂民新村)互相協調。進一步提升建築物高度或會造成屏風效應。

23. 一名委員詢問有關計劃區與安徽街和江西街現有較低矮樓宇之間的分隔距離，市建局區俊豪先生回應時表示，在土瓜灣港鐵站以西較遠處，位於安徽街的較低矮樓宇距離計劃區約 200 米。

24. 主席表示，雖然計劃內的住宅大樓的建築物高度分別為主水平基準上 110 米及 140 米，但在發展計劃圖上只會訂明建築物高度限制為主水平基準上 140 米，以便在詳細設計階段提供設計彈性。

### 發展密度

25. 一名委員問及增加擬議重建項目的地積比率是否可行，九龍規劃專員馮志慧女士回應說，九龍建築物密度研究檢討經考慮基礎設施容量的限制後，建議把位於九龍的「住宅(甲類)」地帶的住用地積比率和總地積比率分別訂為 7.5 倍和 9.0 倍，而九龍和西九龍的所有分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)」地帶，均採用了同一發展密度。在增加住宅供應與現有及已規劃基礎設施的可持續發展兩方面必須取得平衡，而保留「住宅(甲類)」地帶現有的地積比率限制實屬恰當。市建局區俊豪先生補充說，根據初步評估，進一步增加計劃的發展密度後會出現更多體積龐大的平台，亦更有可能對視覺和通風造成負面影響。

### 建築物設計

26. 一些委員提出以下問題：

- (a) 計劃所提供的中小型住宅單位面積為何；
- (b) 會否把建築物從土瓜灣道及馬頭圍道後移；如何減少平台造成的屏風效應；以及如何改善街景及微氣候；
- (c) 低座的建築物高度為何；
- (d) 在計算地積比率時能否把現有建築物懸挑部分的面積計入地盤淨面積；
- (e) 能否在馬頭圍道沿路提供足夠空間予公共交通工具的使用者使用；
- (f) 行人天橋和設有上蓋的共用空間的面積會否計入總樓面面積；以及
- (g) 計劃或九龍城行動區 1 建議採取的廢物管理及回收策略為何。

27. 市建局區俊豪先生和關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 進行技術評估時，當局假設計劃所提供的單位平均面積約為 500 平方呎。雖然發展計劃圖上擬議的「住宅(甲類)」地帶沒有訂明單位面積的要求，而會在詳細設計階段才決定單位組合，但根據市建局的政策，其轄下項目所提供的單位不得小於 300 平方呎(不包括露台面積)。對於某些項目，市建局亦會列明有關項目所提供的中小型單位不得超過單位總數的五成；
- (b) 沿土瓜灣道及馬頭圍道地面一層的建築物會後移，並探討能否在路旁植樹遮蔭。建議闢設兩道城市門廊和零售鋪面，藉以把平台外牆拆除，並吸引人進入共用空間。此外，平台以上的住宅部分會從銀漢街後移至少 45 米；
- (c) 低座的擬議建築物高度約為主水平基準上 32 米；

- (d) 雖然計劃區包括行人路範圍，而其上有受影響樓宇的懸挑部分，但在計算地積比率時，該等行人路範圍不會計入地盤淨面積；
- (e) 市建局會在詳細設計階段與相關各方共同考慮重新安排馬頭圍道巴士站的位置，以及行人天橋上落處的位置，以便為公共交通工具使用者提供方便舒適的環境；
- (f) 行人天橋和設有上蓋的共用空間的面積會根據建築制度計入總樓面面積；以及
- (g) 鑑於九龍城行動區 1 內有大量住戶，要提供中央設施處理及回收廢物相當困難。然而，市建局會繼續與合作發展伙伴一同探討有關減少及回收廢物的有效方法。

### 空氣流通

28. 數名委員詢問關於申請人提交的空氣流通評估，九龍規劃專員馮志慧女士回應時解釋，市建局就行人高度風環境提交了一份質性空氣流通檢討(取代規劃報告中的空氣流通評估)。根據該空氣流通檢討，夏季的風來自西南方，而土瓜灣道和環安街(預留作露天的行人專用範圍)會繼續作為通風廊，促進空氣流通。東西向的鴻福街和啟明街會繼續作為全年盛行的東風的通風廊。此外，該空氣流通檢討指出，擬議的設計特點(例如把擬議發展項目平台以上的住宅部分從有關用地的東北面界線(即銀漢街)向後移不少於 45 米，提供城市門廊、全天候及開放式設計的小區聚腳點，以及在低座地面層把建築物後移)均有助空氣流通。

29. 一名委員詢問擬議的城市門廊和共用空間可如何加強空氣流通，市建局區俊豪先生回應時表示，由於該些城市門廊與鴻福街和啟明街並排，因此會有助盛行的東風穿過城市門廊；而露天設計的共用空間亦會加強計劃區內的空氣流通。

公眾休憩用地、共用空間和街景

30. 部分委員提出以下問題：

- (a) 可否在計劃區內提供更多休憩用地和綠化設施；
- (b) 位於低座下層的共用空間如何連接至其他市建局項目內的休憩用地；
- (c) 為何建議共用空間採用下沉式設計並設有梯級，令該處或許不能提供無障礙通道；以及
- (d) 低座的天台能否作為休憩用地，開放予公眾使用。

31. 市建局區俊豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 計劃的擬議共用空間面積約為 700 平方米，在距離計劃區 300 米的範圍內有充足的公眾休憩用地，其面積約為 9.3 公頃。根據設計原意，在計劃和九龍城行動區 1 中，會有多條小街道布滿動感活力的鋪面，從而提供不少機會美化街道沿途的景觀。當局亦會考慮在城市門廊和沿行人天橋進行更多的景觀美化工作；
- (b) 根據九龍城行動區 1 的小區發展模式，當局就如何融合靜態和動態休憩用地、闢設地面的景觀美化行人通道，以及各個項目地點的後移範圍，制訂了框架。根據有關計劃，九龍城行動區 1 內的行人區會由 60% 增加至 70%，而行車道的範圍會相應減少；
- (c) 共用空間的原意是作為一個可進行各種活動、充滿活力的聚腳地方。半下沉式設計有助空氣流通，而該處的梯級亦可提供座位。無障礙通道設施(例如自動電梯)會融入有關的設計。在共用空間闢設地下層，有助締造地下通道以連接周邊的項目地點。然而，共用空間會否採用下沉式設計，則有待詳細設計而定；以及

- (d) 如何運用天台須視乎日後如何運用低座最高樓層，而這方面仍有待詳細設計而定。一般來說，公共空間的使用須訂有合理的開放時間，以盡量減低對住宅樓宇內的居民和低座的其他使用者造成滋擾。

### 行人暢達程度

#### 32. 部分委員提出以下問題：

- (a) 計劃區可否通過行人隧道或地面連接港鐵站；
- (b) 行人天橋的走線及公共通道為何；
- (c) 有否擬訂任何行人流通計劃或整體的空間規劃，從而把人與空間連繫起來(例如把政府、機構或社區設施和共用空間與計劃區的其他部分融合，以及在港鐵土瓜灣站與周邊其他市建局項目和公眾休憩用地之間提供連接)；
- (d) 九龍城行動區 1 會否提供全天候的行人環境；以及
- (e) 行人街道日後的管理責任誰屬，以及開放予公眾使用的時間為何。

#### 33. 市建局區俊豪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 能否闢設行人隧道是首選的研究方案，但由於現時設於土瓜灣道下面的港鐵隧道造成很大限制，如要闢建隧道，便必須進行深層挖掘。因此，闢設行人天橋作連接是最佳方案。市建局亦會與路政署一同探討闢設地面行人過路處是否可行；
- (b) 行人天橋的走線須視乎詳細的設計而定，而最初的建議是把行人天橋上落處設置在城市門廊附近，並設有公共通道通往共用空間的。在契約條件中很可能會訂明行人天橋必須全日 24 小時開放予公眾使用，以及須提供最短路徑從天橋抵達地面的規定；

- (c) 根據「小區為本」的方針，計劃內的擬議行人網絡、購物街、休憩用地(例如南面 KC-009 項目的露天廣場和 KC-013 項目的休憩用地)及共用空間會把九龍城行動區 1 內的不同地方連繫起來，同時方便行人往來各處。另外，行人可經由行人天橋前往港鐵土瓜灣站。位於地面的低座及共用空間是主要的匯聚點。至於是否把行人連接伸延至九龍城行動區 1 外的公園，則須與相關政府部門作進一步研究；
- (d) 有關項目的合作發展伙伴須按規定採取設計方案，藉以透過該計劃提供全天候和舒適的行人環境；以及
- (e) 建議把現有公眾街道改為行人專用區，並由市建局負責管理，該行人專用區將會每日 24 小時開放。至於申請地點內經主動後移而騰空出來闢設的公眾空間／街道，亦將由市建局或其合作發展伙伴負責管理。該公眾空間／街道的開放時間相當可能會與有關商業設施的開放時間一致，以盡量減低對日後居民造成的滋擾。

#### 政府、機構或社區設施

#### 34. 一些委員提出以下問題：

- (a) 是否有空間提供更多政府、機構或社區設施，以解決紅磡長者設施不足的問題，包括能否把一些商業樓面改作政府、機構或社區用途；以及
- (b) 計劃為政府、機構或社區設施所提供的樓面空間是否與其他市建局項目所提供的相若。

#### 35. 市建局區俊豪先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他們進行的研究顯示，紅磡區內有大量安老院舍。雖然如此，社署初時表示計劃可提供長者設施，包括一間可提供 200 個名額的安老院舍暨長者日間護

理單位，以及為體弱長者提供家居照顧服務。他們與社署商討後，確定把政府、機構或社區設施的樓面面積訂為約 5 500 平方米的建議實屬恰當。在發展項目的商業部分可能仍有空間容納一些由社企管理的機構或社區服務設施；以及

- (b) 關於另一個市建局發展計劃 YTM-012 項目(位於山東街／地士道街)，政府、機構及社區設施的樓面面積建議訂為相等於差不多 1 倍的地積比率。與其他市建局項目普遍所訂的樓面面積相比，上述建議的樓面面積屬於偏高。

### 泊車位

36. 兩名委員查詢計劃會否提供泊車位，市建局區俊豪先生和關以輝先生表示，計劃將提供共 128 個附屬泊車位(即分別提供 81 個、42 個及 5 個泊車位供住宅、非住宅和政府、機構及社區用途)。泊車位與單位數目的比例為 1:11 至 1:12，與區內其他市建局項目所訂的比例相若。根據《香港規劃標準與指引》有關車位數量的規定，此供應量已屬高水平。

37. 另一委員問及區內泊車位的供應情況，市建局關以輝先生表示，除計劃所提供的附屬泊車位外，KC-009 項目將闢建可提供約 100 個泊車位的公眾停車場(設於計劃區南面的庇利街／榮光街)。此外，KC-010 項目(位於緊連計劃區北端的鴻福街／銀漢街)將闢設一個社區停車場，以便為九龍城行動區 1 內的多個項目提供附屬泊車位。

### 社會影響及社區網絡

38. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在計劃區內及重建項目中現有及已規劃興建的單位數目、單位面積及人口數目分別為何；
- (b) 相關的社會影響評估是如何進行的，以及受影響住戶／商戶主要關注的問題為何；

- (c) 社會影響評估有否考慮到共用空間或會被家傭佔用；
- (d) 九龍城行動區 1 內的市建局重建項目對社會有何影響，以及建議採取哪些措施，以盡量減低對社會的負面影響及協助重建社區網絡；
- (e) 在區內闢設文化設施如何能發揮協同作用，以及能否提供空間作文化活動(例如傳統節日活動)；
- (f) 計劃是否市建局在該區進行的最後一個項目；以及
- (g) 計劃及九龍城行動區 1 內的其他項目對土瓜灣廉價租住單位的供應有何影響，以及市建局會為區內的舊樓進行哪些復修工程。

39. 市建局的區俊豪先生和關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據現有樓宇的佔用許可證，計劃區內現有 418 個單位。他們進行的調查顯示，約 720 個住戶居住於這些單位內，每戶平均樓面面積為 33.7 平方米。於重建後，將會有 900 個單位(供 900 個住戶居住)，平均單位面積約為 46 平方米；
- (b) 關於社會影響評估方面，市建局已向受影響住戶和商戶進行調查，以收集他們的意見。他們主要關注補償和安置的問題。市建局過往只在項目獲得批准後才就補償和安置問題接觸受影響居民。市建局近年推行「夥伴同行」探訪計劃，在較早階段派出一支特別團隊探訪並接觸受影響的住戶和商戶，向他們解釋市建局的政策，以及補償和安置安排等事項。提早接觸受影響人士的目的，旨在了解個別住戶的特定需要，並適時提供協助；
- (c) 社會影響評估調查的受訪者和簡介會的參與者以住宅單位的業主和租客，以及商戶為主。然而，市建局將於日後就共用空間的詳細設計和擬議用途舉行

社區參與活動，包括向持份者(包括家庭傭工)收集意見；

- (d) 在市建局自二零一六年以來展開的七個重建項目中，有 3 441 個現有住戶受到影響，市建局已分階段推行那些項目，以盡量減少對整體社會的影響，並有助適時安置受影響居民。關於重建社區網絡方面，市建局已從其他項目中汲取經驗，例如在永利街(H19)採取「社區營造」的方式，以便在現有住戶與新住戶之間重建社區網絡；
- (e) 除了高山劇場外，區內的其他文化設施主要供當區居民使用。雖然計劃並無建議闢設特定的文化設施，但該共用空間可提供一個聚腳點以舉行各項活動，或可促進社區共融；
- (f) 市建局的重建項目均予以保密，直至項目展開當日為止，因此他們不便透露計劃是否九龍城行動區 1 的最後一個項目。市建局會繼續其市區重建的策略，並因應樓宇的狀況和樓齡進行重建或修復；以及
- (g) 儘管重建可能影響低收入家庭的租住單位供應，但市建局會按照現行做法向受他們的項目所影響的住戶提供協助。合資格的住宅租戶將獲安置到香港房屋委員會或香港房屋協會所提供的單位。有了此安置安排後，市建局在區內項目的遷置率已達 90% 以上。在市建局的復修策略下，他們會繼續並專注於修復九龍城行動區 1 內樓齡相對較新的樓宇，以延長樓宇的可使用年期，並延緩市區老化的速度。

#### *分區計劃大綱草圖的修訂建議*

40. 委員並無就分區計劃大綱圖的擬議修訂提出問題，有關擬議修訂旨在反映已完成的商業及酒店發展和其他技術修訂。

[陳振光博士、楊偉誠博士、黎庭康先生、馮英偉先生及伍穎梅女士在答問部分進行期間離席。]

41. 由於委員再無提問，主席多謝規劃署的代表和市建局的代表出席會議。他們於此時離席。

42. 商議部分以機密文件形式記錄。

[簡兆麟先生、劉竟成先生和李國祥醫生於商議部分離席。]

### 程序事項

#### 議程項目4

[公開會議]

有關考慮《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/24》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排

(城市規劃委員會文件第 10744 號)

[此議項以廣東話進行。]

43. 秘書報告，擬議修訂涉及改劃一幅由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)捐出的用地，以及就一宗由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司榮寶發展有限公司提交的第 12A 條申請(編號 Y/YL/11)，跟進鄉郊及新市鎮規劃小組委員會所作出的決定，對有關用地進行改劃。Mary Mulvihill 女士、由奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)代表的榮寶發展有限公司和由奧雅納公司代表的香港聖公會福利協會有限公司(下稱「聖公會福利協會」)提交了申述及意見。下列委員已就此議項申報利益：

何安誠先生

— 其公司目前與新鴻基公司和奧雅納公司有業務往來；

張國傑先生

— 其公司目前與新鴻基公司、新世界公司、奧雅納公司、聖公會福利協會有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary

機密文件

(於二零二一年七月九日解密)

二零二一年六月十八日舉行的城市規劃委員會  
第 1247 次會議記錄

九龍區

議程項目3

提交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的《市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/A》和《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》的建議修訂  
(城市規劃委員會文件第 10743 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

1. 主席邀請委員考慮是否認為發展計劃草圖適宜根據《城市規劃條例》公布。她指出，市區重建局(下稱「市建局」)須按照審慎理財的原則營運，而由於市建局有需要向受其重建項目影響的市民提供補償，以及盡量增加建屋量，市建局不大可能在計劃內大幅增加所提供的政府、機構或社區設施。一如文件所指，規劃署認為，把計劃區(包括有關道路)改劃為「住宅(甲類)」地帶；把其最高住用和總地積比率分別訂為 7.5 倍和 9 倍；把其建築物高度限制放寬至主水平基準上 140 米；在計算有關地積比率時，把擬用作政府規定的政府、機構或社區設施的總樓面面積豁免計算在內；以及容許在設有全天候小區聚腳點的建築物的特別設計非住宅部分作非住宅用途，均可予接受。該發展計劃圖的《說明書》亦已包括有關發展須納入良好設計元素的規定，例如闢設行人街道、全天候小區聚腳點(可設於地面或地下)、連接至港鐵土瓜灣站的行人天橋，以及預留不少於 5 500 平方米的總樓面面積作政府、機構或社區設施用途。委員應考慮該發展計劃圖的擬議規劃限制是否足夠，同時在設計上給予一些彈性，以便市建局在詳細設計階段微調該計劃。

## 發展計劃

2. 委員大致認為該發展計劃草圖可予接受，並同意給予市建局一些彈性，以便在詳細設計階段進一步微調該計劃，以納入委員提出的意見。委員欣賞市建局致力重整和重新規劃計劃區，以作商業／住宅混合發展連政府、機構或社區用途，以及闢設全天候小區聚腳點。委員亦支持以小區發展模式進行市區重建。部分委員表示，把建築物高度限為主水平基準上 140 米的建議，可讓建築物靈活採用後移和較為通風的設計，有助改善該重建項目在空氣流通和視覺方面的影響。

3. 部分委員認為，在詳細設計階段，市建局有空間加強社區網絡重建、便利廢物回收，以及進一步改善行人高度風環境。一名委員認為，政府應考慮制訂有關基準以防止發展商興建「納米」單位，從而改善市民的居住環境。一名委員亦認為，政府和市建局在致力達成市區重建這項有意義的目標同時，亦應考慮有關重建工作會否導致重建區內切合基層需求的廉價租住單位供應減少。主席表示，市建局在汲取其他項目的經驗後，已作出相當努力讓社區和持份者參與重建社區網絡。在加強減廢和回收廢物方面，環境保護署已主動於全港每個地區設立社區回收站，實屬好的開始。

## 對分區計劃大綱草圖作出的擬議修訂

4. 委員亦同意對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，有關修訂主要反映已完成的發展項目和技術上的修訂。

5. 經商議後，委員同意有關的發展計劃草圖和分區計劃大綱草圖適宜根據《城市規劃條例》公布，並決定：

### 土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖

- (a) 根據《市區重建局條例》第 25(6)條，認為《市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/A》(展示以供公眾查閱後會重新編號為 S/K9/URA3/1)和載於城規會文件第 10743 號(下稱「文件」)附件 H-1 及 H-2 的《註釋》適宜公布，因此發展計劃草圖可按《城市規劃條例》(下

稱「《城規條例》」)第 5 條展示，以供公眾查閱；

- (b) 通過並採納載於文件附件 H-3 的發展計劃草圖的《說明書》，用以述明城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃意向及該發展計劃圖的目的，以及同意《說明書》適宜與該發展計劃草圖一併供公眾查閱；
- (c) 同意發展計劃草圖、其《註釋》和《說明書》適宜在該草圖公開展示後提交九龍城區議會，以便進行諮詢／以供參閱；
- (d) 備悉發展計劃圖的第一及第二階段社會影響評估報告；

#### 紅磡分區計劃大綱圖

- (e) 同意對《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 L-1 的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/26A》(展示以供公眾查閱後會重新編號為 S/K9/27)及其載於文件附件 L-2 的《註釋》，適宜根據《城規條例》第 5 條展示；以及
- (f) 採納載於文件附件 L-3 的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/26A》的經修訂的《說明書》，用以述明城規會的規劃意向和訂立該分區計劃大綱圖內各個土地用途地帶的目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併公布。

6. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城規條例》公布發展計劃草圖和分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

7. 秘書告知與會人士，根據城市規劃委員會規劃指引編號 29B，城規會將會在會議舉行後把有關發展計劃草圖的決定保

密三至四個星期，直至發展計劃草圖展示以供公眾查閱後才予以宣布。委員應小心謹慎，避免在發展計劃草圖公布前無意間向公眾透露其對該草圖界線所持的意見。

TPB/R/S/K9/27-  
1

## 就草圖作出申述

## Representation Relating to Draft Plan

參考編號

Reference Number:

210909-171552-33235

提交限期

Deadline for submission:

09/09/2021

提交日期及時間

Date and time of submission:

09/09/2021 17:15:52

「申述人」全名

Full Name of "Representer":

先生 Mr. Paulus Johannes Zimmerman

「獲授權代理人」全名

Full Name of "Authorized Agent":

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/K9/27

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
All	反對 Oppose	As set out below

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

I have a hard time finding papers on the background to these amendments. These are harbourfront sites, and although I'm a member of the harbourfront commission, I can't recall a briefing on the amendments. Further reasons for my objection is the failure to amend for past mistakes here. Both sites fail to engage and enliven the waterfront with publicly accessible alfresco dining and sit outs areas at the ground level. Despite original presentations to the harbourfront commission and town planning board showing alfresco dining, this has not materialized.

寄件者: [REDACTED]  
寄件日期: 2021年09月09日星期四 3:25  
收件者: tpbpd  
主旨: AMENDMENTS TO THE APPROVED HUNG HOM OZP NO. S/K9/26

## AMENDMENTS TO THE APPROVED HUNG HOM OZP NO. S/K9/26

**Item A1** – Rezoning of a site south of Hung Luen Road from “Comprehensive Development Area (1)” (“CDA(1)”) to “Other Specified Uses” annotated “Hotel(1)” (“OU(Hotel)(1)”) with stipulation of building height restrictions; and designation of a strip of land along southern boundary as non-building area.

**Item A2** – Rezoning of a site at the junction of Hung Luen Road and Kin Wan Street from “CDA(2)” to “Commercial (7)” (“C(7)”) with stipulation of building height restrictions; and designation of two strips of land along eastern and southern boundaries as non-building area.

Dear TPB Members,

Strong objections to

- No consultation with district council and the manner in which the amendments are presented.
- Clearly to reflect the built status but this is not mentioned so a member of the public with no previous knowledge of the sites would be confused.
- The paper is not included with General Papers. No link provided on the notice
- So one has to go looking for it on the Ozp website. But again Joe Public may not be aware of this option.
- No map provided with the paper identifying the peripheries of the two sites. The Object of the Plan and The Planning Scheme Area speak in broad terms instead of focusing on the specifics of the lots in question
- The ‘OU’ section does not mention the two piers So are they included in the rezoning? With no map provided there is no certainty with regard to status.

## OBJECT TO REZONING OF PIERS TO HOTEL IF THIS IS THE INTENTION

In view of the ambiguities it is necessary to compare – note highlights

S/K9/24 14 Sept 2016 [https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/565-mpc\\_15-16.pdf](https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/565-mpc_15-16.pdf)

With [https://www2.ozp.tpb.gov.hk/p.an/ozp\\_plan\\_notes/en/S\\_K9\\_27\\_e.pdf](https://www2.ozp.tpb.gov.hk/p.an/ozp_plan_notes/en/S_K9_27_e.pdf)

## ITEM A1 KERRY HOTEL 2016

8.2.3 The “CDA(1)” site south of Hung Luen Road is intended for hotel, retail and public transport interchange (PTI) uses. **Residential development will not be permitted.** Developments within this zone will be subject to a maximum plot ratio of 4:0. To avoid excessive building massing, the PTI should be included for GFA calculation. Taking account of the need to re-provide the PTI at ground level, the site will be subject to a maximum site coverage of 80% (excluding basement(s)). Developments within this sub-zone will also be subject to a maximum building height ranging from 75mPD to 15mPD. A “stepped height” building profile descending towards the waterfront is required. Ancillary car-parking should be accommodated in the basement. A planning brief setting out the planning parameters, the requirements on varying height profile, view corridor above podium structure, setback, **open space provision for public enjoyment**, landscaping, design

Integration with the adjoining waterfront promenade, basement car-parking and the re-provisioned PTI has been approved by the Board to guide the future development of the site.

2021

8.7.7 The "OU(Hotel)(1)" site south of Hung Luen Road has been developed into a hotel development with retail and public transport interchange (PTI) uses, namely the Kerry Hotel Hong Kong. This site together with the adjoining "C(7)" site to the west and the site to the further west of Princess Margaret Road Link and other commercial sites within the Reclamation Area are to serve as an office and hotel node extended from Tsim Sha Tsui East. Developments within this sub-zone are also subject to a maximum GFA of 62,492m<sup>2</sup>, of which a GFA of not less than 5,708m<sup>2</sup> shall be provided for eating place and shop and services uses. A PTI as required by the Government shall be provided and is included in GFA calculation. Taking account of the need to re-provide the PTI at ground level, the site is subject to a maximum site coverage of 80% (excluding basement(s)). Developments within this sub-zone are also subject to maximum building heights of 75mPD, 40mPD and 15mPD as stipulated on the Plan to reflect a "stepped height" building profile descending towards the waterfront and the planned urban park zoned "O" to its immediate east and to maintain visual permeability from "The Whampoa" at Shung King Street to the harbour and to integrate with the park. In addition, a 10m-wide NBA at the southern boundary along the waterfront promenade as stipulated on the Plan shall be provided to enhance streetscape and integrate with the promenade to its south, as well as the "O" zone to its immediate east. **To enhance the vibrancy of the waterfront promenade, the NBA may be used for alfresco dining** without building structure. A building setback of 3.5m-wide along the eastern boundary shall be provided for landscaping purpose to better integrate with the future development of the adjoining "O" zone. An at-grade pedestrian walkway connecting the adjoining "C(7)" site to the west, the waterfront promenade and the PTI should be provided for public access 24 hours daily. The landscape decks on 1/F and 2/F should be open to the public at reasonable hours for public enjoyment. Ancillary car-parking should be accommodated in the basement.

OBJECT TO REMOVAL OF CLAUSE RE RESIDENTIAL DEVELOPMENT. THIS IS CLEARLY INTENDED TO FACILITATE DEVELOPERS SHORT TERM STRATEGY THAT IS OFTEN IN CONFLICT WITH THE INTERESTS OF THE COMMUNITY. THE APPROVAL OF REZONING OF THE ONLY HOTEL AT THE CENTRE OF TIN SHUI WAI BEING A GOOD EXAMPLE

AS THE AMENDMENT IS TO REFLECT AS BUILT – WHERE IS THE BREAKDOWN OF THE 6.200SQ.M EATING PLACE/SHOPS AND SERVICES TO ENSURE COMPLIANCE?

THE OUTLETS AT KERRY HOTEL ARE TOO EXPENSIVE FOR DOMESTIC HELPERS AND GRASS ROOTS WHO VISIT THE PROMENADE. ALLOWING THE NBA TO BE USED FOR ALFRESCO DINING ENCOURAGES 'GENTRIFICATION' AND EXCLUSION

## ITEM A2 ONE HARBOURGATE

2016

8.2.4 The "CDA(2)" site at the junction of Hung Luen Road and Kin Wan Street is **intended for retail** and office developments. **Residential development will not be permitted.** This site together with the "CDA(1)" site and the site to the west of Princess Margaret Road Link and other commercial sites within the Reclamation Area are to serve as an office and hotel node extended from Tsim Sha Tsui East. Developments within this sub-zone will be subject to a maximum plot ratio of 4.0, a maximum site coverage of 60% (excluding basement(s)), and a maximum building height ranging from 75mPD to 40mPD. A "stepped height" building profile descending towards the waterfront is required. Ancillary car-parking provision should be accommodated in the basement. To enhance air ventilation and visual porosity of the development, a single podium for the whole development will not be permitted. A planning brief setting out the planning parameters, the requirements on varying height profile, view corridor, setback, non-building area, **open space provision for public enjoyment**, landscaping, design integration with the adjoining waterfront

Promenade and basement car-parking has been approved by the Board to guide the future development of the site.

2021

8.1.8 The site designated "C(7)", namely the **One HarbourGate**, is located at the junction of Hung Luen Road and Kin Wan Street. It has been developed **into a retail and office development**. This site together with the adjoining "OU(Hotel)(1)" site to the east and the site to the west of Princess Margaret Road Link and other commercial sites within the Reclamation Area are to serve as an office and hotel node extended from Tsim Sha Tsui East. Developments within this sub-zone are subject to a maximum GFA of 54,812m<sup>2</sup>, **of which not less than 6,200m<sup>2</sup> shall be provided for eating place and shop and services uses**; a maximum site coverage of 60% (excluding basement(s)); and maximum building heights of 75mPD and 40mPD as stipulated on the Plan to reflect a "stepped height" building profile descending towards the waterfront. Ancillary car-parking provision should be accommodated in the basement. To enhance air ventilation and visual porosity of the development, a single podium for the whole development is not permitted. In addition, a 30m-wide non-building area (NBA) at the eastern boundary as stipulated on the Plan shall be provided to enhance air ventilation, visual permeability and connectivity to/from the harbour. Also, a 10m-wide NBA at the southern boundary along the waterfront promenade as stipulated on the Plan shall be provided to enhance streetscape and integrate with the waterfront promenade to its south. To enhance the vibrancy of the waterfront promenade, **the NBA at the southern boundary may be used for alfresco dining** and other outdoor activities without building structure. The developer should provide, manage and maintain a covered footbridge linking to the "Residential (Group A)2" ("R(A)2") site across Hung Luen Road for public access 24 hours each day at his own cost. A pedestrian walkway connecting the aforementioned covered footbridge, the adjoining "OU(Hotel)(1)" site, the waterfront promenade and the NBAs should be provided at-grade and for public access 24 hours daily to maintain pedestrian accessibility to the surrounding uses including the open space to its west.

**RETAIL AND OFFICE DEVELOPMENT???? WHERE IS THE 6.200SQ.M EATING PLACE/SHOP & SERVICES? I WALK FROM TST TO HUNG HOM FREQUENTLY AND MONITOR THE SITE. THE LOWER BLOCK IS NOW OCCUPIED BY SUN LIFE AND THE TERRACE USED FOR ITS STAFF**

I would remind members that the intention of the lower block was to provide backup services to enhance the waterfront experience

[http://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1163tpb\\_e.pdf](http://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1163tpb_e.pdf) Mount Kelly school application

"as the Application Premises was located at the waterfront with a specific planning intention, **retail and restaurant uses were considered more appropriate to promote patronage of the promenade and enhance vibrancy of the harbourfront**. While school use might not provide the necessary vitality to realise the planning intention, there should be other alternative site/premises suitable for the proposed school. The proposed school, even temporary in nature for a period of 5 years, would jeopardise the realisation of the planning intention of the "CDA(2)" zone;"

**THIS WATERFRONT IS ALMOST BEREFT OF AFFORDABLE OUTLETS. A RECENT APPLICATION FOR CATERING ON THE FERRY PIER HAS FAILED**

Case No.	A/K9/275
Applied Use	Proposed Eating Place and Shop and Services (Retail Shop)
Location	Main Deck (Part) and Upper Deck (Part), Hung Hom (South) Ferry Pier, Hung Hom, Kowloon
Remark	This is not a valid application!

AGAIN OBJECT TO ALFRESCO DINING ON NBA AS THIS WOULD CERTAINLY BE EXCLUSIVE

ALSO THE OPEN SPACE PROVISION FOR PUBLIC ENJOYMENT HAS BEEN REMOVED FROM OZP. IN FACT THIS IS A LANDSCAPED AREA THAT IS ALWAYS ROPED OFF. ONLY A SMALL SECTION IS LEFT OPEN TO THE PUBLIC.

AGAIN THE PLANNING INTENTION HAS BEEN COMPROMISED.

In view of the lack of consultation with district council and difficulties in accessing relevant information, these amendments appear to be in line with the 'New Order' whereby any form of scrutiny by the community is deemed objectionable and the bodies that used to review plans are expected to rubber-stamp whatever it put in front of them without question.

Mary Mulvihill  
[REDACTED]

tpbpd@pland.gov.hk

寄件者: [REDACTED]  
寄件日期: 2021年10月29日星期五 22:46  
收件者: tpbpd  
主旨: Re: AMENDMENTS TO THE APPROVED HUNG HOM OZP NO. S/K9/26

Dear TPB Members,

Since the OZP was posted there have been a number of days of heavy rain that underlined the impact of the failure to meet the planning intention of this area.

When the weather is fine visitors to the waterfront set up tents on the grass and gather close to the ferry piers. However when it is raining and the ground is wet there is no shelter and no amenities where less well off members of the community can gather to enjoy the open panorama of the harbour while protected.

The failure to provide food and beverage outlets to cater for the public is unacceptable. One can only compare with the West Kowloon waterfront where there is a row of outlets and shaded seating.

Mary Mulvihill

---

**From:** "mm1947" [REDACTED]  
**To:** "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>  
**Sent:** Thursday, September 9, 2021 3:24:52 AM  
**Subject:** AMENDMENTS TO THE APPROVED HUNG HOM OZP NO. S/K9/26

#### **AMENDMENTS TO THE APPROVED HUNG HOM OZP NO. S/K9/26**

**Item A1** – Rezoning of a site south of Hung Luen Road from “Comprehensive Development Area (1)” (“CDA(1)”) to “Other Specified Uses” annotated “Hotel(1)” (“OU(Hotel)(1)”) with stipulation of building height restrictions; and designation of a strip of land along southern boundary as non-building area.

**Item A2** – Rezoning of a site at the junction of Hung Luen Road and Kin Wan Street from “CDA(2)” to “Commercial (7)” (“C(7)”) with stipulation of building height restrictions; and designation of two strips of land along eastern and southern boundaries as non-building area.

Dear TPB Members,

Strong objections to

- No consultation with district council and the manner in which the amendments are presented.
- Clearly to reflect the built status but this is not mentioned so a member of the public with no previous knowledge of the sites would be confused.
- The paper is not included with General Papers. No link provided on the notice
- So one has to go looking for it on the Ozp website. But again Joe Public may not be aware of this option.
- No map provided with the paper identifying the peripheries of the two sites. The Object of the Plan and The Planning Scheme Area speak in broad terms instead of focusing on the specifics of the lots in question

- The 'OU' section does not mention the two piers. So are they included in the rezoning? With no map provided there is no certainty with regard to status.

## OBJECT TO REZONING OF PIERS TO HOTEL IF THIS IS THE INTENTION

In view of the ambiguities it is necessary to compare – note highlights

S/K9/24 14 Sept 2016 [https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/565-mpc\\_15-16.pdf](https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/565-mpc_15-16.pdf)

With [https://www2.ozp.tpb.gov.hk/plan/ozp\\_plan\\_notes/en/S\\_K9\\_27\\_e.pdf](https://www2.ozp.tpb.gov.hk/plan/ozp_plan_notes/en/S_K9_27_e.pdf)

### ITEM A1 KERRY HOTEL

#### 2016

8.2.3 The "CDA(1)" site south of Hung Luen Road is intended for hotel, retail and public transport interchange (PTI) uses. **Residential development will not be permitted.** Developments within this zone will be subject to a maximum plot ratio of 4.0. To avoid excessive building massing, the PTI should be included for GFA calculation. Taking account of the need to re-provide the PTI at ground level, the site will be subject to a maximum site coverage of 80% (excluding basement(s)). Developments within this sub-zone will also be subject to a maximum building height ranging from 75mPD to 15mPD. A "stepped height" building profile descending towards the waterfront is required. Ancillary car-parking should be accommodated in the basement. A planning brief setting out the planning parameters, the requirements on varying height profile, view corridor above podium structure, setback, **open space provision for public enjoyment**, landscaping, design integration with the adjoining waterfront promenade, basement car-parking and the re-provisioned PTI has been approved by the Board to guide the future development of the site.

#### 2021

8.7.7 The "OU(Hotel)(1)" site south of Hung Luen Road has been developed into a hotel development with retail and public transport interchange (PTI) uses, namely the Kerry Hotel Hong Kong. This site together with the adjoining "C(7)" site to the west and the site to the further west of Princess Margaret Road Link and other commercial sites within the Reclamation Area are to serve as an office and hotel node extended from Tsim Sha Tsui East. Developments within this sub-zone are also subject to a maximum GFA of 62,492m<sup>2</sup>, of which a GFA of not less than 5,708m<sup>2</sup> shall be provided for eating place and shop and services uses. A PTI as required by the Government shall be provided and is included in GFA calculation. Taking account of the need to re-provide the PTI at ground level, the site is subject to a maximum site coverage of 80% (excluding basement(s)). Developments within this sub-zone are also subject to maximum building heights of 75mPD, 40mPD and 15mPD as stipulated on the Plan to reflect a "stepped height" building profile descending towards the waterfront and the planned urban park zoned "O" to its immediate east and to maintain visual permeability from "The Whampoa" at Shung King Street to the harbour and to integrate with the park. In addition, a 10m-wide NBA at the southern boundary along the waterfront promenade as stipulated on the Plan shall be provided to enhance streetscape and integrate with the promenade to its south, as well as the "O" zone to its immediate east. **To enhance the vibrancy of the waterfront promenade, the NBA may be used for alfresco dining** without building structure. A building setback of 3.5m-wide along the eastern boundary shall be provided for landscaping purpose to better integrate with the future development of the adjoining "O" zone. An at-grade pedestrian walkway connecting the adjoining "C(7)" site to the west, the waterfront promenade and the PTI should be provided for public access 24 hours daily. The landscape decks on 1/F and 2/F should be open to the public at reasonable hours for public enjoyment. Ancillary car-parking should be accommodated in the basement.

OBJECT TO REMOVAL OF CLAUSE RE RESIDENTIAL DEVELOPMENT. THIS IS CLEARLY INTENDED TO FACILITATE DEVELOPERS SHORT TERM STRATEGY THAT IS OFTEN IN

CONFLICT WITH THE INTERESTS OF THE COMMUNITY. THE APPROVAL OF REZONING OF THE ONLY HOTEL AT THE CENTRE OF TIN SHUI WAI BEING A GOOD EXAMPLE

AS THE AMENDMENT IS TO REFLECT AS BUILT – WHERE IS THE BREAKDOWN OF THE 6.200SQ.M EATING PLACE/SHOPS AND SERVICES TO ENSURE COMPLIANCE?

THE OUTLETS AT KERRY HOTEL ARE TOO EXPENSIVE FOR DOMESTIC HELPERS AND GRASS ROOTS WHO VISIT THE PROMENADE. ALLOWING THE NBA TO BE USED FOR ALFRESCO DINING ENCOURAGES 'GENTRIFICATION' AND EXCLUSION

## ITEM A2 ONE HARBOURGATE

### 2016

8.2.4 The "CDA(2)" site at the junction of Hung Luen Road and Kin Wan Street is **intended for retail and office developments. Residential development will not be permitted.** This site together with the "CDA(1)" site and the site to the west of Princess Margaret Road Link and other commercial sites within the Reclamation Area are to serve as an office and hotel node extended from Tsim Sha Tsui East. Developments within this sub-zone will be subject to a maximum plot ratio of 4.0, a maximum site coverage of 60% (excluding basement(s)), and a maximum building height ranging from 75mPD to 40mPD. A "stepped height" building profile descending towards the waterfront is required. Ancillary car-parking provision should be accommodated in the basement. To enhance air ventilation and visual porosity of the development, a single podium for the whole development will not be permitted. A planning brief setting out the planning parameters, the requirements on varying height profile, view corridor, setback, non-building area, **open space provision for public enjoyment**, landscaping, design integration with the adjoining waterfront promenade and basement car-parking has been approved by the Board to guide the future development of the site.

### 2021

8.1.8 The site designated "C(7)", namely the **One HarbourGate**, is located at the junction of Hung Luen Road and Kin Wan Street. It has been developed **into a retail and office development.** This site together with the adjoining "OU(Hotel)(1)" site to the east and the site to the west of Princess Margaret Road Link and other commercial sites within the Reclamation Area are to serve as an office and hotel node extended from Tsim Sha Tsui East. Developments within this sub-zone are subject to a maximum GFA of 54,812m<sup>2</sup>, **of which not less than 6,200m<sup>2</sup> shall be provided for eating place and shop and services uses;** a maximum site coverage of 60% (excluding basement(s)); and maximum building heights of 75mPD and 40mPD as stipulated on the Plan to reflect a "stepped height" building profile descending towards the waterfront. Ancillary car-parking provision should be accommodated in the basement. To enhance air ventilation and visual porosity of the development, a single podium for the whole development is not permitted. In addition, a 30m-wide non-building area (NBA) at the eastern boundary as stipulated on the Plan shall be provided to enhance air ventilation, visual permeability and connectivity to/from the harbour. Also, a 10m-wide NBA at the southern boundary along the waterfront promenade as stipulated on the Plan shall be provided to enhance streetscape and integrate with the waterfront promenade to its south. To enhance the vibrancy of the waterfront promenade, **the NBA at the southern boundary may be used for alfresco dining** and other outdoor activities without building structure. The developer should provide, manage and maintain a covered footbridge linking to the "Residential (Group A)2" ("R(A)2") site across Hung Luen Road for public access 24 hours each day at his own cost. A pedestrian walkway connecting the aforementioned covered footbridge, the adjoining "OU(Hotel)(1)" site, the waterfront promenade and the NBAs should be provided at-grade and for public access 24 hours daily to maintain pedestrian accessibility to the surrounding uses including the open space to its west.

**RETAIL AND OFFICE DEVELOPMENT????? WHERE IS THE 6.200SQ.M EATING PLACE/SHOP & SERVICES? I WALK FROM TST TO HUNG HOM FREQUENTLY AND MONITOR THE SITE. THE LOWER BLOCK IS NOW OCCUPIED BY SUN LIFE AND THE TERRACE USED FOR ITS STAFF**

I would remind members that the intention of the lower block was to provide backup services to enhance the waterfront experience

[http://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1163tpb\\_e.pdf](http://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1163tpb_e.pdf) Mount Kelly school application

**"as the Application Premises was located at the waterfront with a specific planning intention, retail and restaurant uses were considered more appropriate to promote patronage of the promenade and enhance vibrancy of the harbourfront. While school use might not provide the necessary vitality to realise the planning intention, there should be other alternative site/premises suitable for the proposed school. The proposed school, even temporary in nature for a period of 5 years, would jeopardise the realisation of the planning intention of the "CDA(2)" zone;"**

**THIS WATERFRONT IS ALMOST BEREFT OF AFFORDABLE OUTLETS. A RECENT APPLICATION FOR CATERING ON THE FERRY PIER HAS FAILED**

Case No.	A/K9/275
Applied Use	Proposed Eating Place and Shop and Services (Retail Shop)
Location	Main Deck (Part) and Upper Deck (Part), Hung Hom (South) Ferry Pier, Hung Hom, Kowloon
Remark	This is not a valid application!

**AGAIN OBJECT TO ALFRESCO DINING ON NBA AS THIS WOULD CERTAINLY BE EXCLUSIVE**

**ALSO THE OPEN SPACE PROVISION FOR PUBLIC ENJOYMENT HAS BEEN REMOVED FROM OZP. IN FACT THIS IS A LANDSCAPED AREA THAT IS ALWAYS ROPED OFF. ONLY A SMALL SECTION IS LEFT OPEN TO THE PUBLIC.**

**AGAIN THE PLANNING INTENTION HAS BEEN COMPROMISED.**

In view of the lack of consultation with district council and difficulties in accessing relevant information, these amendments appear to be in line with the 'New Order' whereby any form of scrutiny by the community is deemed objectionable and the bodies that used to review plans are expected to rubber-stamp whatever it put in front of them without question.

Mary Mulvihill  
[REDACTED]