

九龍區

議程項目 7

[公開會議]

擬修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27》
(都會規劃小組委員會文件第 9/25 號)

18. 秘書報告，就茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，涉及改劃兩幅在油塘的用地(即修訂項目 B 及 C)。黃傑龍教授已就此議項申報利益，因為他的公司在油塘擁有物業。由於黃傑龍教授的公司所擁有的物業並非直接望向相關的修訂項目用地，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

19. 下列政府的代表和顧問此時獲邀到席上：

規劃署

黎萬寬女士	—	九龍規劃專員
李玉倩女士	—	高級城市規劃師／九龍
黃伯昌先生	—	城市規劃師／九龍

土木工程拓展署(下稱「土拓署」)

勞智祥先生	—	總工程師
劉力榮先生	—	高級建築師

顧問

阿特金斯睿萊亞洲有限公司
鍾志恆先生

20. 規劃署高級城市規劃師／九龍李玉倩女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介就分區計劃大綱圖作出擬議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂主要包括：

- (a) 修訂項目A—把位於茶果嶺道的一幅用地(項目A用地)由「商業」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶，最高住用地積比率／總地積比率限為7.5倍／9倍，最高建築物高度限為主水平基準上140米，並須闢設公眾停車場；
- (b) 修訂項目B—把位於油塘灣的一幅用地(項目B用地)由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，最高地積比率限為11倍，最高建築物高度限為主水平基準上120米，以落實一宗已獲小組委員會局部同意的第12A條申請；以及
- (c) 修訂項目C—把位於崇信街及仁宇圍交界處的一幅用地由「綜合發展區(5)」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶，最大住用總樓面面積和最大非住用總樓面面積分別限為44 750平方米和7 900平方米，最高建築物高度分別限為主水平基準上80米和主水平基準上100米，以反映已落成的住宅發展項目。

21. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而有所修改。其他擬議修訂項目包括修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》，以便作政府用途，以及修訂「鄉村式發展」地帶的《註釋》，以促進鯉魚門的旅遊業發展。

22. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

23. 余偉業先生申報利益，因為他的公司在油塘營運過渡性房屋。由於余先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

修訂項目A

非建築用地

24. 一名委員注意到項目A用地的概念方案建議在兩幢住宅樓宇之間闢設闊20米的非建築用地，以改善空氣流通，遂詢問項目A用地在賣地時會以單一用地還是分為兩幅個別用地出

售，因為倘項目A用地以單一用地出售，公眾或許不能進入非建築用地。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助投影片作出回應，表示項目A用地會以單一用地出售。雖然概念方案未就非建築用地是否開放予公眾及其開放時間訂明規定，但有建議在該兩幢住宅樓宇面向非建築用地的地面闢設商業設施，例如零售設施和食肆，並建議在項目A用地闢設公眾停車場。公眾人士可在這些設施的正常營業時間進入非建築用地。

交通影響及行人連接性

25. 副主席及兩名委員提出以下問題：

- (a) 備悉擬在項目A用地闢設設有150個泊車位的公眾停車場及社會福利設施。因此，會否為日後的居民及不同設施的使用者另設車輛入口；
- (b) 擬議公眾停車場營運方面的詳情，包括日後的收費、管理及維修保養安排；
- (c) 行人連接性，尤其是連接項目A用地西北面的翠屏河的通道；以及
- (d) 備悉觀塘區議會在交通方面提出的關注，而概念方案下的交通改善措施主要旨在改善茶果嶺道及成業街的情況。因此，為擬議發展進行交通及運輸影響評估時，有否顧及較廣泛的交通情況，特別是開源道與觀塘道交界的迴旋處，以及有否提出任何相關的改善措施。

26. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 鑑於成業街和茶果嶺道的交通繁忙，概念方案建議擬議發展內不同用途的車輛共用同一入口(經茶果嶺道)和出口(經成業街)，以減少周邊地區的交通流量。擬議發展日後的發展商會負責設計項目A用地內部的車流及泊車安排，以容納不同類型的車輛；

- (b) 由於公眾停車場是擬議發展的一部分，日後的發展商會負責其營運、管理及維修保養事宜；以及
- (c) 項目A用地鄰近一條現有的行人天橋，而該行人天橋是現有行人天橋網絡的一部分，連接附近的政府、機構及社區設施、港鐵觀塘站及觀塘市中心地區。為提升行人連接性，建議由日後的發展商設計及建造新的行人天橋，以便把擬議發展連接現有的行人天橋網絡，並在竣工後將其交由政府負責維修保養。擬議發展內將設連接點，作為通往翠屏河、茶果嶺道及成業街的行人連接。

27. 土拓署總工程師勞智祥先生回應上文第25(d)段的提問，表示當局就項目A用地的擬議發展進行交通及運輸影響評估時，已考慮到用地附近的已規劃發展、已竣工和計劃中的主要運輸基礎設施項目，以及其相關改善工程。擬議發展以二零三一／三二年度竣工為目標，而主要運輸基礎設施(例如T2主幹路)連同茶果嶺道／成業街和成業街／敬業街交界處的擬議改善工程會於此前落成，因此預計擬議發展不會對區內交通情況造成任何不可接受的影響。至於項目A用地的車輛通道，他補充說已就擬議安排諮詢運輸署。該通道的出口設於成業街，以避開茶果嶺道和觀塘道的繁忙交通，並為日後道路使用者另闢路線選擇。通勤者可經茶果嶺道前往觀塘市中心一帶，並可沿成業街和偉發道到達觀塘繞道，或可經偉發道前往偉業街，這些安排有助紓緩觀塘道的交通擠塞問題。

28. 主席補充說，T2主幹路和中九龍幹線將於未來一至兩年內竣工，屆時車輛可經將軍澳—藍田隧道、T2主幹路和中九龍幹線由將軍澳直達西九龍。車輛亦可南行駛至觀塘繞道，避免加重觀塘道的交通負荷。

擬議社會福利設施的可達性

29. 一名委員詢問擬設於項目A用地的社會福利設施的布局為何，以及會否為擬議社會福利設施的使用者／訪客和擬議發展的居民另設行人入口。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應時表示，在考慮多項因素例如擬議社會福利設施的性質和項目

A用地的地盤面積後，概念方案下的擬議社會福利設施將與住宅部分實際隔開，各設有獨立入口。

30. 另一名委員留意到如剖面圖(文件繪圖2)所示，擬議社會福利設施將設於擬議發展的一樓至三樓，唯一的出入口設於一樓，連接現有行人天橋，但無法直達地下，因而對這些設施的可達性和有關的緊急支援是否足以應付所需表示關注，尤其擬議社會福利設施的類型(包括長期護理院和智障人士輔助宿舍)可能需要直達的地面通道作緊急用途。

31. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應時解釋，該等繪圖展示了在項目A用地作擬議發展的一個概念方案，以證明該建議在技術方面可行。在項目A用地闢設社會福利設施的實際情況(包括設計和通道安排)將視乎日後發展商的詳細設計，以及與相關政府決策局／部門協商而定。社會福利設施的具體類型和要求會納入賣地條件中，如有需要，社會福利設施的設施明細表可夾附於賣地文件中。日後發展商在闢設社會福利設施時，須遵循社會福利署(下稱「社署」)發出的任何營運指引、作業備考和設計要求。

32. 主席補充說，目前建議中包括的社會福利設施旨在證明闢設此類設施在技術上可行。此外，經諮詢社署後，在出售用地的土地契約中訂明須闢設的社會福利設施及其要求屬常見做法，而且闢設該等設施的情況須符合社署要求。

修訂項目B

油塘灣遊艇停泊處及與海事有關的設施

33. 副主席詢問位於項目B用地的遊艇停泊處及與海事有關的設施如何與油塘灣整體海濱規劃融合。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助投影片解釋時表示，小組委員會決定局部同意一宗第12A條申請，以便把位於項目B用地的榮山工業大廈重建為商業／辦公室發展，附設零售用途。據此，如申請人所建議，當局提出將「與海事有關的設施(只限在指定為「商業(1)」的土地範圍內)」和「遊艇停泊處(未另有列明者)(只限在指定為「商業(1)」的土地範圍內)」用途分別新增至「商業」地帶《註釋》的第一欄和第二欄用途內，以便在項目B用地的

公眾海濱長廊闢設擬議公眾登岸梯級，並提供彈性予申請人日後可透過提交第16條申請，以闢設與船隻停泊處活動直接有關的陸上支援設施。主席補充說，現行分區計劃大綱圖並未包括油塘灣的水體。有關建議修訂旨在推展於項目B用地闢設陸上設施。

34. 一名委員認為，油塘的規劃情況不斷演變，有需要對油塘(尤其是油塘灣東面的地區)進行全面規劃，以呼應政府推動遊艇經濟和鯉魚門旅遊發展的政策。在整個規劃過程中，與文化體育及旅遊局緊密協調亦十分重要。主席建議規劃署應在評估油塘區日後的發展建議時考慮這些因素，而小組委員會會表示同意。主席亦表示，建議對「鄉村式發展」地帶的《註釋》作出修訂，在第一欄加入「郊野學習／教育／遊客中心」用途旨在促進鯉魚門的旅遊業發展。

35. 主席扼要重述，修訂項目A位於觀塘商貿區邊緣，鄰近住宅發展，旨在方便進行有相關技術評估支持的私人住宅發展。此外，亦建議闢設行人天橋和通風廊等規劃增益。其他修訂旨在落實小組委員會先前就第12A條申請所作的決定，並反映已完成的發展項目。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會刊憲供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城規會，以供考慮。

36. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27》作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/27A》(展示時將重新編號為 S/K15/28)及文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示；以及

(b) 採納載於文件附件 IV 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/27A》(展示時將重新編號為 S/K15/28)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，而

經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

37. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府代表及顧問出席會議。他們此時離席。]

~~議程項目 8~~

~~其他事項~~

~~[公開會議]~~

~~38. 餘無別事，會議於上午十時十五分結束。~~