堅尼地城西部土地用途初步方案

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向中西區區議會介紹堅尼地城西部土地用途檢討的初步方案，並聽取議員的意見。

2. 檢討範圍

- 2.1 堅尼地城及摩星嶺區位處香港島的西北角，東臨山道及薄扶林道，南接摩星嶺道，而北面及西面則臨維多利亞港。檢討範圍集中在堅尼地城西部，包括前焚化爐及屠場、前摩星嶺平房區、前已婚警察宿舍和香港學堂臨時校舍用地等數幅土地（圖 1）。

3. 發展機會

- 3.1 檢討範圍毗鄰海旁，可建設海濱長廊，提供休憩用地、休閒及康樂等多種用途。該檢討亦提供了優化土地用途的契機，搬遷位於海濱的不協調用途，包括域多利亞公眾殮房和海水抽水站，使海旁地區能供市民享用。此外，新增的土地可提供社區設施和增加住宅供應，滿足市民需要。
- 3.2 另外，港鐵西港島綫將於 2014 年底通車，新堅尼地城地鐵站距離檢討範圍只有三百多米，交通便捷，在發展上提供重要的基礎。
- 3.3 目前堅尼地城在交通方面主要有兩個重要路口，分別是卑路乍街/山市街交界和域多利道/卑路乍街/加多近街交界（圖 2）。藉土地用途檢討可一併研究交通改善措施，紓緩交通問題。

4. 主要規劃原則

- 4.1 在檢討過程中，本署主要根據以下原則來規劃土地用途：

海旁規劃

- 提供多元化的土地用途，包括海濱長廊、休憩用地、商業、餐飲、休閒、康樂、文化和旅遊相關用途等，增加海濱地區的活力
- 提供連貫的海濱長廊和連接至海濱的公共空間，增加海旁地區的可達性
- 鼓勵多元的建築體型和漸進的建築物高度，提升海濱形象
- 提供通風廊，避免屏風效應

逐步遷走不協調用途

- 檢討範圍內的現有工業或貨倉用途與附近的住宅及康樂用途不相協調，需提供誘因鼓勵其更改用途。域多利亞公眾殮房及海水抽水站亦阻礙公眾通往海旁。

檢討會籍此機會搬遷海旁不協調用途，優化海旁用地。

提供休憩用地與政府、機構及社區設施

- 藉檢討提供休憩用地及社區設施，滿足地區需要。

保留具歷史價值的地方

- 檢討範圍內具歷史價值的地方會盡量保留/重置於適當的地點。

5. 充分考慮中西區區議會的建議

5.1 在檢討過程中，我們已充分考慮了中西區區議會、議員和地區人士曾提出的意見，包括「全民海濱·擁抱維港·點亮堅城」的建議。區議會提出的以下意見，已反映在擬議的土地用途方案內：

- 海旁地區規劃為休憩用地，提供連貫的海濱長廊，加入商業和康樂的元素
- 搬遷海旁地區不協調用途
- 因應區議會在二零一一年一月六日和二零一三年一月十日通過動議，要求政府在中西區內物色合適的土地興建公營房屋，紓緩基層市民的住屋需要，在檢討範圍興建公營房屋
- 提供社區設施，例如小學和社會福利設施
- 域多利道以北作綜合住宅發展，並結合巴士總站
- 將招商局貨倉和碼頭改為商業、休閒和旅遊相關用途

6. 土地用途建議 (圖 3)

6.1 該檢討考慮了各方面的因素，包括海港規劃指引、社區設施和休憩用地需求、土地用途協調、房屋政策等。當局亦就土地用途建議進行技術評估，證實擬議土地用途建議不會對交通、環境、視覺和空氣流通等方面造成負面影響。有關土地用途建議如下：

住宅供應

- 6.2 前摩星嶺平房區、前已婚警察宿舍和香港學堂臨時校舍用地擬議興建公營房屋(地盤編號 9)，將提供兩千多個單位，以紓緩基層市民的住屋需要。公營房屋發展內將提供社會福利設施和貨車泊位。
- 6.3 加多近街公園重置海旁後，地盤編號 3a 可作為綜合私人住宅發展。現時分別位於西寧街和城西道的兩個巴士總站將合併，與西市街的垃圾收集站一併重置於綜合住宅發展的地面。城西道巴士總站的用地將由康樂及文化事務署發展為休憩用地，而西寧街巴士總站(地盤編號 7)將用作私人住宅發展。此外，西寧街一個現時用作臨時工地的地盤(地盤編號 8)將改為私人住宅發展，總共提供約一千個私人住宅單位。

海濱長廊和休憩用地

- 6.4 目前檢討範圍內的休憩用地零散，該檢討重新規劃休憩用地，盡量將海旁地區預留給市民享用。堅尼地城臨時遊樂場(地盤編號 5)將予以保留，加多近街臨時花園建議搬至海旁，並鼓勵招商局(地盤編號 4a)開放海濱地區，以提供一條連貫的海濱長廊。海濱長廊的東面將提供商業、休閒和康樂用途(地盤編號 1a 和 1b)，以活化海濱。現時位於西寧街巴士總站的東華痘局拱門及奠基石將搬往海濱長廊，以期能更好地保留具歷史價值的構造物。此外，現時西寧街傲翔灣畔以西和亨富閣以西的休憩用地將予以保留。根據擬議土地用途方案，檢討範圍內的休憩用地面積將由現時約 1.53 公頃增加至 3.09 公頃。
- 6.5 為增加海濱長廊的可達性，現時西寧街巴士總站(地盤編號 7)以西的部分土地將劃為休憩用地/行人專區，以天橋連接至擬議公營房屋用地(地盤編號 9)，作為公營房屋居民及域多利道行人前往海濱的通道。此外，檢討範圍內將提供寬闊的行人道和足夠的行人過路設施，方便市民前往海濱。

社區設施

- 6.6 為滿足社區的需要，現時巴士廠和臨時停車場位置將規劃為小學(地盤編號 3b)。此外，在擬議的公營房屋發展內將提供貨車泊位及社會福利設施，例如青少年和長者服務中心等。

搬遷海旁不協調用地

- 6.7 現時位於海旁的域多利亞公眾殮房與規劃的海濱長廊不相協調。另外，海水抽水站亦會窒礙海濱長廊的連貫性，須覓地重置。

域多利亞公眾殮房

- 6.8 現時域多利亞公眾殮房將會搬遷到域多利道另一地盤(圖 4)，無論在面積及設計上均會提升至現時的標準。擬議的殮房發展將有兩層在域多利道以上，三層在域多利道以下，以及一層地庫(初步建議於圖 4-A)。另外，亦會將部分合適的設備重置現港鐵用作火藥庫的山洞之內。運輸署初步認為殮房的車流量低，對域多利道交通的影響有限。

海水抽水站

- 6.9 現時位於招商局以東的海水抽水站，將會搬至西寧街尾港島西垃圾轉運站以東(地盤編號 6)，除了可減低對公眾的影響，亦能保持海濱長廊的完整性。海水抽水站的地面建築物高度將由兩層減至一層，並採用綠化設計，令建築物融入海濱長廊。

7 空氣影響評估

7.1 根據空氣流通影響評估，擬議土地用途方案不會產生負面空氣流通影響。為增加檢討範圍內的空氣流通，空氣流通影響評估建議預留三條南北向和一條沿加惠民道的非建築用地/建築物間距作為通風/景觀廊。此外，擬議的綜合住宅和公營房屋發展在詳細設計階段將進行進一步的空氣流通影響評估，以優化設計。

8 交通影響評估

8.1 為配合新發展，交通影響評估建議提供以下的交通配套及改善措施:

- (i) 擴闊介乎加多近街至港島西垃圾轉運站之間的域多利道；
- (ii) 建設一條新道路，將域多利道東行往中環方向的交通分流至加多近街，紓緩域多利道/卑路乍街/加多近街交界的交通流量。有關新道路將連接西寧街(圖 3)；
及
- (iii) 取消卑路乍街/山市街交界西面一個行人過路處(圖 5)。

9 進一步工作

9.1 在聽取區議會和相關團體對土地用途檢討初步方案的意見後，本署會吸納有關意見，進一步修訂土地用途方案。

規劃署

二零一三年五月