

《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35》
的擬議修訂

1. 目的

本文件旨在徵詢議員對《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35》(「圖則」)(圖 1)的擬議修訂的意見。

2. 前言

- 2.1 土地是寶貴的資源，務求達致地盡其用，規劃署不時檢討分區計劃大綱圖內的用地規劃。政府致力增加商業/商貿土地供應，以應付香港的經濟發展需要。因此本署就是次分區計劃大綱圖擬議修訂提出有關改劃土地用途的建議。
- 2.2 擬議的修訂涉及改劃以下一幅位於汝州西街/永康街政府土地用途(圖 1)。
- 2.3 這幅政府土地位於汝州西街及永康街交界(面積約 0.29 公頃)，座落長沙灣工業/商貿區東北邊緣位置，現劃為「政府、機構或社區」地帶。上址現時用途為汝州西街熟食小販市場、永康街臨時垃圾收集站和相連空置政府土地(圖 2 及圖 3 至 5)。食物環境衛生署(食環署)表示可考慮永久關閉汝州西街熟食小販市場。永康街臨時垃圾收集站每日的垃圾收集量高，食環署有必要重置該垃圾收集站。由於該垃圾收集站的服務範圍內沒有其他適用土地，初步構思是將永久垃圾收集站納入上址擬議發展內。為確保垃圾收集服務於該幅土地發展期間不受影響，食環署會於適合地點短期重置受影響的臨時垃圾收集站，直至永久垃圾收集站在原址建成運作。

2.4 改劃用途是為了更好地運用這幅土地的發展潛力。這幅土地的位置適合作商貿用途，同時亦可促進長沙灣工業/商貿區加快轉型。

3. 擬議修訂項目 A (圖 1 至 圖 5)

我們建議把汝州西街/永康街一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(5)」地帶，並訂明該用地的建築物高度限制為主水平基準上 130 米(用地面積：約 0.29 公頃)。最高地積比率會列明不得超過 12 倍。有關擬議用途及發展限制，是經考慮有關規劃因素，包括周圍環境、毗鄰的長沙灣工業/商貿區土地用途和建築物高度限制，及區內「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率的限制等而訂立。另外亦會列明土地範圍內必須設有一個垃圾收集站，並須計入地積比率內。

4. 發展的影響及評估

我們就擬議修訂諮詢了各有關政府部門，確定擬議修訂不會對當區的交通、環境、排水、樹木、斜坡安全、通風及視覺等方面產生重大影響，同時不會對社區設施及休憩用地的供應構成負面影響。擬議修訂的影響及評估現羅列如下：

關閉汝州西街熟食小販市場

由於鄰近長沙灣工業/商貿區內已有食肆滿足區內工作人口的膳食需要，而汝州西街熟食小販市場使用率偏低，永久關閉汝州西街熟食小販市場不會影響區內膳食服務。食環署會按既定政策與受影響小販商討遷出的安排，並會充分考慮他們的意見。

設置永久垃圾收集站和短期重置永康街臨時垃圾收集站

永康街臨時垃圾收集站每日收集周圍服務範圍的垃圾多達11噸，食環署有必要重置該垃圾收集站。由於垃圾收集站的服務範圍內沒有其他適用土地，初步構思是將永久垃圾收集站納入上址擬議發展內。食環署會於適合地點短期重置受影響的臨時垃圾收集站，直至永久垃圾收集站在原址建成運作。現時考慮將臨時垃圾收集站短期重置於上址發展地盤內，直至永久垃圾收集站於上址建成，以確保垃圾收集服務於該幅土地發展期間不受影響。

交通影響

有關發展地點鄰近地區有完善道路網絡，而有關土地的發展規模相對不大。根據運輸署初步估算，該發展項目並沒有技術上不能克服的交通問題，而現時的道路網絡亦足夠應付上述發展所產生的交通流量。

環境影響

有見於發展地點鄰近用地是商貿及工業用途，相關政府部門確定有關發展不會對當區的環境（包括空氣質素、由原址重置永康街垃圾收集站所產生的氣味、噪音及污水排放）產生重大影響。重置的垃圾收集站將採用新型設計，以減少氣味及噪音的影響。此外，建設工程亦要遵守有關法例，確保對環境不會造成不良影響。如有需要可考慮將來的發展商須進行污水收集系統影響評估，以確定所需的污水渠接駁。

排水影響

相關政府部門確定有關發展不會對當區的排水方面產生重大影響。

樹木的影響

由於發展地點部份土地被樹木覆蓋，有關發展將不可避免地影響這些樹木。當局將會進行樹木調查並按既定綠化指引及樹木保育機制，要求發展商原址保存或移植現有具保育價值的樹木(如有)，以及重新種植樹木，務求盡量減低對環境的影響。發展商亦需透過優質的綠化措施，如主題種植、增加整個發展地點的綠化範圍、提供垂直綠化及屋頂綠化等，以加強該地的綠化效果。一般而言，土地契約會加入有關保護樹木及綠化環境條款，要求發展商遵行。

斜坡安全

發展商在施工前需就擬議的發展與所需的地盤平整工程及斜坡鞏固工程進行評估及設計，並取得建築事務監督的同意，確保它們符合現行的安全標準及不會對毗鄰的構築物有負面的影響。

空氣流通影響

我們於 2010 年曾為長沙灣區進行空氣流通專家評估，該幅土地並不處於區內的主要通風廊。因此，擬議的發展將不會對該區的盛行風造成明顯阻擋，或影響區內的空氣流通。同時，根據前房屋及規劃地政局和環境運輸及工務局聯合發出的技術通告第 1 / 06 號及該通告附件 A「就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南」的要求，考慮到擬議發展的規模及位置等，該發展毋需進行空氣流通評估。未來的發展可透過適當的通風設計及建築物佈局，從而把其通風影響減至最低。

視覺影響

有關土地座落長沙灣工業/商貿區邊緣位置，而該項擬議最高建築物高度為主水平基準上 130 米，其高度輪廓會與鄰近的長沙灣工業/商貿區發展的建築物高度(高度限制為主水平

基準上 130 米) 相協調，因此有關發展不會對當區的視覺方面產生明顯影響。

毗鄰永康街休憩花園

鑒於發展地點毗鄰永康街休憩花園，規劃署在該發展的設計及布局方面，會因應有關情況，積極研究將建築物後移，以確保對休憩公園不會造成影響。

社區設施及休憩用地

當局致力在深水埗區提供多元化社區、康樂及休憩設施，供市民使用。根據分區計劃大綱圖，主要社區、康樂及休憩設施的現時及擬議供應符合《香港規劃標準與準則》。各相關政府部門會參考《香港規劃標準與準則》建議的設施水平，配合深水埗區的人口發展，為區內居民提供合適的和足夠的社區、康樂及休憩設施。所以該地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商貿」地帶並不會影響社區設施的提供。

5. 徵詢意見

歡迎議員就上述擬議修訂提出意見。待收集議員的意見後，我們會按程序將擬議修訂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。如小組委員會同意該修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第5條展示該修訂計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。

6. 附件

- 圖 1 擬議改劃土地用途的位置圖
- 圖 2 擬議改劃土地用途的平面圖
- 圖 3 至 5 擬議改劃土地用途的實地照片

規劃署
食物環境衛生署
二零一五年六月