

## 觀塘區議會

### 彩雲道地盤房屋發展計劃

#### 1. 背景

- 1.1 根據目前的分區計劃大綱草圖編號 S/K13/22 (附錄 1)，建議的彩雲道發展計劃包括位於 4 個平台上的住宅 (甲類) 地帶 (約容納 35 000 人)，以及政府、機構及社區設施。
- 1.2 彩雲道發展計劃的地盤平整工程及相關基建工程已於 2001 年 2 月 21 日獲立法會財務委員會轄下的工務小組委員會通過。有關地盤平整工程和道路工程的合約 (CV/2000/06 號)，已於 2001 年 11 月展開。地盤的部分已經平整，其中地盤 (1) 將於 2005 年 4 月移交房屋署，以便實施第一個公營房屋計劃。該合約的其餘工程預定於 2006 年完成。
- 1.3 建議的彩雲道發展計劃包括 4 個供發展房屋項目的主要平台，分別為地盤 (1)、(2)、(3A) 及 (3B)。地盤 (1) 及地盤 (3B) 獲選定用作發展公共房屋，而地盤 (2) 及地盤 (3A) 則原撥作發展私人房屋。2004 年 9 月，政府把彩雲道地盤 (2) 及地盤 (3A) 重新撥作發展公共房屋。

#### 2. 考慮因素

##### 2.1 日後的房屋發展

- 2.1.1 各幅房屋用地的地積比率仍會與原有計劃的大致相若，即地積比率約為 7.5。不過，公共房屋單位的面積多較私營機構興建的單位為小，因此，住宅單位的數目很可能會增加。
- 2.1.2 由於地盤 (2) 及地盤 (3A) 的房屋項目由私人發展改為公共房屋，若採用規限的地積比率，整個彩雲道區的整體人口可能最高增加約 12% (即由 35 000 人增加至約 39 200 人)。

## 2.2 地盡其用

- 2.2.1 為提高地盤 (3A) 的土地發展潛力、有效運用地盤、並應付岩土狀況的因素，現將地盤 (3A) 原有的兩個平台合而為一，並會改動 G1 路的路線（如附錄 2 的草圖建議所示）。
- 2.2.2 因上述改動，我們必須在分區計劃大綱圖中作些微修訂，以便把原先用作道路的地方改為住宅（甲類）用地，以興建房屋。
- 2.2.3 我們正評估上述改動對已規劃的基礎建設所帶來的影響。初步評估結果顯示，現有的設計足可應付最新預測的人口。公共房屋的人均污水排放量和汽車擁有率，通常較私人樓宇的低。雖然人口會增加，但在最新的方案下，交通和污水排放量多會較原先假定私人發展計劃的為少。我們正繼續進行詳細評估，但從基建及交通方面來看，應該不會遇到太大困難。
- 2.2.4 G1 路將維持原先設計的單線雙程行車道。為配合建議的公共房屋發展計劃，G1 路的新路線及路底的排污渠將於本年年中根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）的規定，以及根據藉同一條例而適用的《水污染管制（排污設備）規例》（第 358 章）第 26 條的規定在憲報公佈。
- 2.2.5 另外，鑑於地盤(1)和地盤(3B)的高度差距約 50 米，原道路工程計劃中用以連接該等地盤的行人天橋，設計將會由 4 部自動扶梯改為 6 部升降機，令使用者更為方便。

## 3. 徵求建議

- 3.1 我們一向有與地區團體（如彩雲及佐敦谷聯絡小組）聯絡及進行地區諮詢，並會在 2005 年 3 月底至 4 月初作進一步地區諮詢。
- 3.2 請議員就文件第 2 段內的考慮因素及建議的彩雲道地盤 (2) / 地盤 (3A) 公營房屋發展計劃提出建議。

房屋署

2005 年 3 月