

龍坪道前臨屋區及其以東的土地  
(編號 LS-SSP-0013 及 LS-SSP-0012)  
擬建住宅發展及基礎建設工程

目的

1. 本文件的目的是就龍坪道前臨屋區及其以東的土地擬建低密度住宅發展及基礎建設工程，向深水埗區議會作出諮詢。

背景

2. 土地 LS-SSP-0013 位於前龍坪道臨時房屋區，面積約為 2.2 公頃；土地 LS-SSP-0012 位於前龍坪道臨時房屋區以東，面積約為 1.2 公頃。政府正研究這兩塊土地（該土地）發展作住宅用途的潛質。
3. 土木工程拓展署（本署）現正進行該土地的擬建住宅發展及基礎建設工程的勘察研究和初步設計。

住宅發展建議

4. 鑑於該土地與龍翔道十分接近，交通噪音是住宅發展的其中一項重要考慮因素。雖然於龍翔道兩旁興建廣泛及大型的隔音屏障可望減少噪音的問題，但是在施工期間，將會引致龍翔道部份路段於交通繁忙時間非常擠塞。長遠而言，廣泛及大型的隔音屏障亦會影響鄰近居民的景觀。因此，該土地較適宜作低密度住宅發展。附圖 1 是一個擬議的發展概念，日後發展商雖可修定概念建議，但發展密度和高度仍要符合修訂後的土地用途發展限制。
5. 擬建住宅發展參數如下：

土地編號	LS-SSP-0013	LS-SSP-0012
地積比率	約 1.23 倍	約 0.59 倍
樓宇數目	4 幢 8 層高住宅大廈 26 幢 2 層高獨立屋 1 間會所	11 幢 3 層高獨立屋 16 幢 2 層高獨立屋 1 間會所
發展物業的高度	約 25.2 米 (主水平基準上約 162.7 米)	約 9.45 米 (主水平基準上約 163.15 米)
單位數目	約 138 個	約 27 個
可容納人口	約 552 人	約 108 人

## 修訂分區計劃大綱圖

6. 現時該土地在《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/23》上劃為「政府、機構或社區」地帶。因此，本署需要根據城市規劃條例第12A條，向城市規劃委員會（城規會）提出修訂計劃大綱圖的申請，包括提交擬建的發展概念建議，以及相關的交通、環境、排水、排污、視覺、景觀等的評估報告和收集區議會意見，以支持該土地發展住宅用途。如果城規會同意有關建議，將會在圖則制訂程序中，把擬議修訂收納在草圖內，並向公眾展示和諮詢。

## 基礎建設工程

7. 目前由龍坪道往土地 LS-SSP-0013 的通道，其斜度和闊度都不符合現有設計標準。為配合將來的土地發展，該通道有需要作出改建。改建工程包括將現有的通道由 6 米擴闊至 7.3 米，和兩邊增設 2 米闊的行人路。另外再加建兩條行車天橋，一條由龍翔道連接土地 LS-SSP-0013，而另一條則連接土地 LS-SSP-0013 及 LS-SSP-0012，以解決交通問題。擬建的道路工程顯示於**附圖 2**。
8. 在獲得區議會的支持後，本署將根據道路（工程、使用及補償）條例（第 370 章）把擬建的道路工程刊憲。
9. 根據初步的土力工程勘察，該土地範圍內的一些斜坡需要進行整固及提升。相關的土力工程設計將會在土地勘察工程完成後進行。
10. 除了道路工程和土力工程外，其他現有的基礎建設，包括雨水及污水收集系統、供水和其他公共設施，將會配合該土地發展而作出提升及更換。
11. 現時在土地 LS-SSP-0013 旁有一段通往筆架山上食水配水庫的遠足徑，在施工期間，有一小段遠足徑需要臨時改道，當工程完成後，遠足徑將會原地重新配置。

## 初步環境影響

12. 本署已進行了是項基礎建設工程的初步環境評估，包括對空氣質素、噪音、水質、廢料、文化遺產、生態以及景觀和視覺的影響。評估報告指出只要採取適當的緩解措施，例如使用靜音機械，臨時隔音屏障和採用良好的廢物管理計劃等，是項工程將不會對環境造成負面影響。

13. 在工程範圍內並沒有被納入古樹名冊及稀有品種的樹木。根據初步評估，受影響的樹木約有七百棵。本署將進行移植、彌償種植或加種樹木以配合週邊綠化的環境。

### 工程時間表

14. 道路工程根據道路（工程、使用及補償）條例（第 370 章）的刊憲程序預計於本年年底開始。同時，本署計劃向城規會提出修訂分區計劃大綱圖的申請。工程的詳細設計預計於 2010 年年底完成；建造階段預計於 2011 年年初展開，並於 2013／14 年完成。

### 議員意見

15. 本署懇請各議員支持是項工程及提出意見。

土木工程拓展署  
2009 年 9 月 1 日



土地LS-SSP-0013的發展概念規劃立體圖



土地LS-SSP-0012的發展概念規劃立體圖



圖1 - 擬定的發展概念規劃



圖2 - 擬建的道路工程