

市區重建局

海壇街／桂林街及北河街重建項目 (SSP/1/003, 004 及 005)

總綱發展藍圖 (Master Layout Plan)

前言

1. 市區重建局（「市建局」）按照城市規劃委員會（城規會）核准的海壇街／桂林街及北河街重建項目（項目）的規劃大綱及發展計劃圖擬備了總綱發展藍圖，並於 7 月 31 日提交城規會作考慮。城規會已於 8 月 11 日在報章刊登該總綱發展藍圖的規劃申請。任何人可於該申請供公眾查閱期間的三個星期內（即 9 月 1 日前）就該申請向城規會提出意見。現將該藍圖送交區議會，以諮詢各議員的意見。

規劃程序及諮詢過程

2. 市建局於 2006 年 2 月 17 日開展項目及提交發展計劃圖予城規會考慮。城規會於 2007 年 6 月 1 日展示該發展計劃草圖供公眾查閱。在展示發展計劃草圖期間，共接獲 5 份有效申述及 2 份意見。城規會經考慮有關申述及意見後，決定對該草圖作出修訂以順應部分申述的建議。其後於 2008 年 6 月 3 日，行政長官會同行政會議核准經修訂後的發展計劃圖。市建局於 2008 年 8 月中開始收購重建範圍內的 365 個業權。
3. 市建局在籌劃此項目的過程中，透過諮詢深水埗區議會收集地區對計劃的意見，包括：
 - 2006 年 3 月 9 日，就該發展計畫的內容滙報深水埗區議會。
 - 2007 年 4 月 14 日，與深水埗區議會合辦深水埗市區更新工作坊。
 - 2007 年 6 月 5 日，發展計劃圖及其規劃大綱呈交至深水埗區議會作諮詢。
 - 2008 年 11 月 4 日，就社會福利署建議在項目內提供的社區設施向深水埗區議會作諮詢。

地盤範圍

4. 該項目是由海壇街及桂林街劃分成三個地盤，地盤 A 和地盤 B 分別約 740 平方米和 1,280 平方米，而地盤 C 約 5,420 平方米，總地盤面積約 7,440 平方米。地盤 C 包括海壇街以南的北河街部分路段，計劃建議封閉及改作公眾休憩用地。

規劃大綱

5. 城規會於 2009 年 7 月 10 日通過修訂後的規劃大綱。核准的規劃大綱修訂本內的規劃要求如下：-
 - 於計算最高地積比率時，介乎海壇街與通州街之間的一段北河街，應從地盤面積中扣除
 - 整個綜合發展區內最高的住宅及非住宅地積比率分別為 7.5 倍及 1.5 倍
 - 地盤內的建築物高度上限為主水平基準以上 110 – 120 米
 - 於地面設置面積不少於 1,500 平方米的公眾休憩用地
 - 預留最少 2,200 平方米之建築樓面面積予社會福利設施用途
 - 住宅單位符合噪音標準的比率須最少達致百分之八十，同時在有必要時實施紓解措施

總綱發展藍圖

6. 市建局在擬備此項目的總綱發展藍圖時，根據發展計劃圖及規劃大綱修訂本中訂明的多項規劃要求及參數，仔細研究及訂定一系列的設計指標，以確定藍圖的設計能符合各項規劃要求。下文簡述總綱發展藍圖的內容，項目發展計劃表請參閱附件一。地盤平面圖、樓宇位置圖及地下平面圖請參閱附件二至四。

樓宇發展

7. 發展項目一共建議五幢住宅樓宇。計劃詳情如下：-
 - 地盤 A 的一幢住宅樓宇高 29 層，建於四層高的政府、機構及社區設施的群樓之上。
 - 地盤 B 的一幢住宅樓宇高 32 層，建於兩層商業或零售設施的群樓之上。

- 地盤 C 的三幢住宅樓宇，分別為兩幢 32 層及一幢 31 層的樓宇，住宅樓宇建於兩層商業或零售店舖之上。另一幢非住宅樓宇高五層，提供商業或零售、會所等設施。

建築形態

8. 地盤 C 的住宅樓宇採用上下交錯排列的建築形態，以反映該區的唐樓特色，減少平台的體積，且能用作噪音紓緩措施，有效地減低西九龍走廊對鄰近住宅單位的噪音影響。噪音影響評估結果指出計劃內的住宅單位符合噪音標準的比率已達致規劃大綱修訂本最少百份之八十的要求。
9. 樓宇加入具空間感及通透性的建築形態設計，在地盤 C 的非住宅部份採用「內街」概念，並加入迴廊形式的設計連接休憩用地。會所樓層的外牆向內縮入，以提供空間及改善空氣流通。

樓宇的高度及佈局

10. 地盤內樓宇的建議高度定於主水平基準以上 113 至 120 米之間，符合規劃大綱修訂本內的要求，景觀影響評估亦指出建議高度將不會影響或破壞獅子山及九龍的山脊線。
11. 樓宇的佈局與坐向根據環境、交通、空氣流通及視覺各方面的影響評估研究作仔細設計，各項評估顯示擬建計劃沒有對以上各方面造成任何不可接受的影響，計劃亦改善了鄰近環境的空氣流通及行人通道的連繫性。

社區設施

12. 規劃大綱修訂本內要求項目預留 2,200 平方米的建築樓面面積予社區設施用途。市建局於 2008 年 11 月 4 日就社會福利署建議的四項社區設施（包括早期教育中心，特殊幼兒中心，中途宿舍及輔助宿舍）向深水埗區議會諮詢意見。會上議員不支持在項目內提供中途宿舍及輔助宿舍，並提議興建長者設施。市建局在聽取區議會的意見後與社會福利署商討，並採納議員的意見，在地盤 A 內提供約 1,940 平方米的建築樓面面積予三項社區設施，包括長者日間護理中心，附屬長者鄰舍中心及特殊幼兒中心暨早期教育中心，並將交由社會福利署管理。若政府部門對剩餘的政府、機構及社區用地沒有需求，建議可考慮用作社會企業或其他可相容的非住宅用途。

商業發展

13. 地盤 B 及 C 分別提供 1,033 平方米及 3,957 平方米的樓面面積作商業或零售用途，設計成可分作細少單位的店舖，以配合深水埗普遍街道的特色。

休憩用地及綠化建議

14. 項目建議連同成功封閉的一段北河街路面，提供一個 1,500 平方米的公眾休憩用地，提供舒適的步行環境及加強與架空的西九龍走廊底的休憩用地及玉石市場之間的行人網絡聯繫。此外，公眾休憩用地的設計將包含舊深水埗碼頭的概念，以配合當地的歷史文化背景。
15. 於擬建樓宇的平台層設有充足的園林休憩用地，並為未來居民提供會所形式的康樂設施。
16. 考慮到在深水埗社區工作坊所收集的意見，計劃建議擴闊地盤四周的行人路及在街道兩旁栽種植物，以改善街景及提供安全舒適的行人環境。

出入口安排及交通設施

17. 三個地盤共提供 50 個私家車位，12 個電單車位及 9 個上落客貨車位。地盤均各自有車輛出入口及上落客貨位。

總結

18. 上述總綱發展藍圖能為深水埗區帶來更大的公眾利益，改善區內的居住環境，提供優質的休憩用地及促進社區活力，為深水埗舊區建立一個新樞紐。
19. 城規會已於 8 月 11 日起，就上述總綱發展藍圖作三星期的公眾諮詢，諮詢期至 9 月 1 日止，歡迎各議員向城規會反映閣下對該總綱發展藍圖的意見。

市區重建局
2009 年 9 月

附件

- 附件一：項目發展計劃表
- 附件二：地盤平面圖
- 附件三：樓宇位置圖
- 附件四：地下平面圖

附件一： 項目發展計劃表

	地盤 A	地盤 B	地盤 C	合計
地盤面積	約 740 平方米	約 1,280 平方米	約 5,420 平方米	約 7,440 平方米
計算地積比率的地盤淨面積	約 740 平方米	約 1,280 平方米	約 4,600 平方米	約 6,620 平方米
地盤分類	B	B	C	
按《建築物(規劃)規例》內准許的地積比率				
- 住宅	9	9	10	-
- 非住宅	15	15	15	-
按《分區計劃大綱圖》內准許的地積比率				
- 住宅	-	-	-	7.5
- 非住宅	-	-	-	1.5
擬建建築樓面面積				
- 住宅	5,342 平方米	10,900 平方米	33,408 平方米	49,650 平方米
- 非住宅	2,200 平方米 (1,940 平方米政府、 機構或社區用地; 260 平方米作社會企 業或非住宅用途)	1,033 平方米	3,957 平方米	7,190 平方米
- 合計	7,542 平方米	11,933 平方米	37,365 平方米	56,840 平方米
擬建地積比率				
- 住宅	7.22	8.52	7.26	7.50
- 非住宅	2.97	0.81	0.86	1.09
住宅樓宇數目	1	1	3	5
住宅單位數目 (約數)	第 1 座: 87	第 2 座: 186	第 3 座: 224 第 4 座: 224 第 5 座: 124	845
每個單位的平均建築樓面面積 (約數)	61.4 平方米	58.6 平方米	58.4 平方米	58.8 平方米
樓層數目				
- 住宅	第 1 座: 29	第 2 座: 32	第 3 座: 32 第 4 座: 32 第 5 座: 31	29 – 32
- 平台花園	1	1	1	1
- 零售/政府、機構及社區設施	4	2	2	2 – 4

附件一： 項目發展計劃表（續）

	地盤 A	地盤 B	地盤 C	合計
樓宇高度 (主水平基準以上)	第 1 座: 113.30	第 2 座: 116.95	第 3 座: 120 第 4 座: 120 第 5 座: 116.95	113.30 - 120
人口 (約數)	260	560	1,720	2,540
公眾休憩用地	-	-	1,500 平方米	1,500 平方米
私人休憩用地	261 平方米	558 平方米.	1,716 平方米	2,565 平方米
為住戶提供的康樂設施	不多於 5%住宅建築 樓面面積	不多於 5%住宅建築 樓面面積	不多於 5%住宅建築 樓面面積	-
泊車位				
- 住宅	-	-	} 50	} 50
- 訪客	-	-		
- 零售	-	-		
- 電單車	-	-		
上落客貨設施				
- 住宅	1	1	1	3
- 零售	-	1	4	5
- 復康巴士	1	-	-	1



LEGEND 圖例

- BOUNDARY OF DEVELOPMENT SCHEME 發展計劃範圍界線
- COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA 綜合發展區

Project:
 Planning Application for Comprehensive Development at
 Hai Tan Street / Kweilin Street and Pei Ho Street, Sham Shui Po
 深水埗海壇街/桂林街及北河街綜合發展項目規劃申請

Title:
 Site Plan
 地盤平面圖



Figure : 2.1.2
 Date: Jun 2009
 Scale: 1:1000



AD+RG
 architecture design and research group ltd.





Project:
 Planning Application for Comprehensive Development at
 Hai Tan Street / Kweilin Street and Pei Ho Street, Sham Shui Po
 深水埗海壇街/桂林街及北河街綜合發展項目規劃申請

Title:
Block Plan
樓宇位置圖

N

 Figure : 3.3.1
 Date: Jun 2009
 Scale 1:600





Project:
 Planning Application for Comprehensive Development at
 Hai Tan Street / Kweilin Street and Pei Ho Street, Sham Shui Po
 深水埗海壇街/桂林街及北河街綜合發展項目規劃申請

Title:
Ground Floor Plan
 (Entrance Lobby, Retail, Government, Institution or
 Community & Public Open Space)
地下平面圖
 (住宅大堂, 商舖, 政府/ 機構或社區用地及公眾休憩用地)

N
 Figure : 3.3.3
 Date: Jun 2009
 Scale 1:600



AD+RG
 architecture design and research group ltd.

