



二零一一年五月五日
討論文件

文件 DH 24/2011

沙田區議會
發展及房屋委員會

龐愛蘭女士的提問

“在二零一零年十月，城規會上訴委員會判爪哇控股上訴得直，該公司位於港鐵火炭站旁的惠康貨倉獲批准重建為 17 至 42 層高的住宅。居民對發展項目的詳情深表關注，特別是住宅的密度會否過高以致帶來屏風效應，影響區內的光源及空氣流通。此外，發展項目對區內交通配套的影響，以及會否令港鐵火炭站的擠迫問題惡化，也是居民關注的重點。本人提問如下：

- (a) 請當局提供發展項目的詳情及細則，以及評估該項目對區內環境及交通帶來的影響；
- (b) 有關方面在發展該項目時，會如何諮詢居民，紓減居民的憂慮；
- (c) 當局有何措施可防止區內再出現屏風樓及減少屏風效應的出現；以及
- (d) 當局如何評估新項目對港鐵火炭站人流控制的影響。事實上，現時的設計已無法應付增加的人流，而且 A、B 出口與 C、D 出口是完全分開的；C、D 出入口不但沒有無障礙設施，而且在上下班時段異常擠迫，通往月台的樓梯極容易有意外發生。”

香港鐵路有限公司的答覆

無障礙設施

公司致力為乘客提供舒適及方便的乘車環境。目前每個港鐵車站均提供最少一條無障礙通道，包括升降機、斜道及輪椅升降台等，方便有需要的人士使用鐵路服務。

現時火炭站南面大堂設有升降機，連接地面的B出入口，方便殘疾人士、行動不便或帶著行李的乘客上落。此外，乘客亦可使用A出入口進出車站，入閘後利用付款區內升降機來往大堂及月台。根據觀察，在早上及傍晚繁忙時間，出入車站的整體秩序良好，相信現時該站的出入口設施已能應付日常運作所需。

樓梯設計

港鐵以保障乘客安全為首要任務，現時系統中的車站樓梯符合安全設計。受不同車站地理環境的影響，各車站樓梯的長度及闊度亦有所不同。

至於火炭站，所有連接大堂及月台的樓梯，其設計均符合屋宇署的標準。根據觀察，站內的樓梯設施已能配合乘客的需要，我們會繼續密切留意乘客的使用情況。

公司備悉 貴會對火炭站設施的意見，並會繼續密切留意車站人流、附近人口密度及社區發展等，不時作出檢討。

爪哇控股有限公司的答覆

城規會上訴委員會批准了本發展項目，本公司將會遵守所有有關政府部門的規定。

規劃署的答覆

回應提問(a)及(b)

1. 2010年10月5日城市規劃上訴委員會就上訴編號13 of 2006及5 of 2008作出裁決，判上訴人（即爪哇控股）上訴得值，批准有關的規劃申請編號A/ST/630及A/ST/658。2011年3月29日，城市規劃上訴委員會作出補充裁決，就有關的規劃許可，附加條件及建議。
2. 申請地點根據土地業權，被劃分成3部份(圖 1-1):
 - (1) 上訴人持有土地(S1):包括沙田市地段 75 號及丈量約份第 176 約地段第 744 號餘段。
 - (2) 政府土地(S2):包括位於坳背灣街的一個公共交通交匯處和毗連道路。
 - (3) 香港鐵路有限公司持有土地(S3):包括東鐵火炭站，貨運場和毗連路軌。
3. 獲批准的兩個規劃申請同時擬議把申請地點發展成綜合商住物業，並提供政府、機構或社區設施。兩個擬議發展方案分別興建 10 幢樓高 17 至 42 層(即主水平基準以上 80.55 至 162.8 米)(規劃申請編號 A/ST/630)和 8 幢樓高 35 至 42 層(即主水平基準以上 138.25 至 163.45 米)(規劃申請編號 A/ST/658)的住宅樓宇。該兩個擬議發展方案的摘要載於附件 A 及 B。另外，方案亦建議依據上述土地業權的分佈情況，分期落實擬議發展。
4. 在環境及交通方面，上訴人在規劃申請階段已提交了環境及交通影響評估。此外，為了避免該項目對區內構成負面的環境及交通影響，有關的規劃許可已附加了相應的條件，分別要求上訴人提交經修訂的環境影響評估和交通影響評估，設計及落實有關的舒緩措施、交通設施、公共交通交匯處，小型公共交通交匯處及行人流通系統等。
5. 在公眾諮詢方面，本署在規劃申請階段已就擬議發展項目根據既定程序作出公眾諮詢，同時亦透過沙田民政事務處諮詢鄰近居民，收集到的公眾意見已

連同規劃申請一同呈交城市規劃委員會及上訴委員會考慮。就上訴人發展該項目時應作的公眾諮詢，規劃申請編號 A/ST/658 亦附加了有關係款，建議上訴人諮詢沙田民政事務處，接觸沙田區議會並解釋有關發展方案／總綱發展藍圖。

6. 規劃許可的效期至 2014 年 10 月 5 日為止。規劃署會連同相關政府部門（包括環保署、運輸署及沙田民政事務處），監察上訴人落實規劃許可附加條件的情況。

回應提問(c)

7. 為了回應市民對高密度樓宇造成「屏風」效應的關注，政府於 2005 年完成了空氣流通評估研究，《香港規劃標準與準則》亦已加入空氣流通指引，為新發展項目在規劃及設計階段提供指引作參考，以改善項目所在地區及地點的空氣流通。政府鼓勵半官方組織及私人發展商以自願性質及有需要的情況下，進行空氣流通評估研究。此外，政府在 2007 至 08 年施政報告提出逐步檢討各區的《分區計劃大綱圖》，在有充分理據下修訂有關規劃參數及加設建築物高度限制，以減低發展的密度及控制樓宇高度。在現階段，本署已完成了約千的建築物高度限制檢討，並在有關的分區計劃大綱圖加入高度限制，包括馬鞍山分區計劃大綱圖。

回應提問(d)

8. 至於人流問題，詳見上述第四段有關提交交通影響評估的要求。

沙田區議會秘書處

STDC 13/70/30

二零一一年四月

規劃申請編號 A/ST/630

(上訴編號 13 of 2006)

擬議發展參數(圖 1-1)：

	1 期 (S1)	2 期 (S2)	3 期 (S3)	合計
地盤面積(平方米)	20,092	3,906	25,710	49,708
建築樓面面積				
合計	91,506	0	117,094	208,600
住用	83,830	0	107,270	191,100
非住用	7,676	0	9,824	17,500
地積比率				
住用	4.172	0	4.172	3.844
非住用	0.382	0	0.382	0.352
單位數目	1,068	0	1,200	2,268
平均單位面積 (平方米)	78.5	-	89.4	84.2
幢數	5	0	5	10
住用層數	17-42	0	40	-
建築物高度 (米)(主水平 基準以上)	80.55 - 162.8	0	162.8	-
政府、機構或 社區設施	-1所幼稚園 -1所小學 -1個巴士總站	-1個小型公 共交通交 匯處	-1 所中學	-

規劃申請編號 A/ST/658

(上訴編號 5 of 2008)

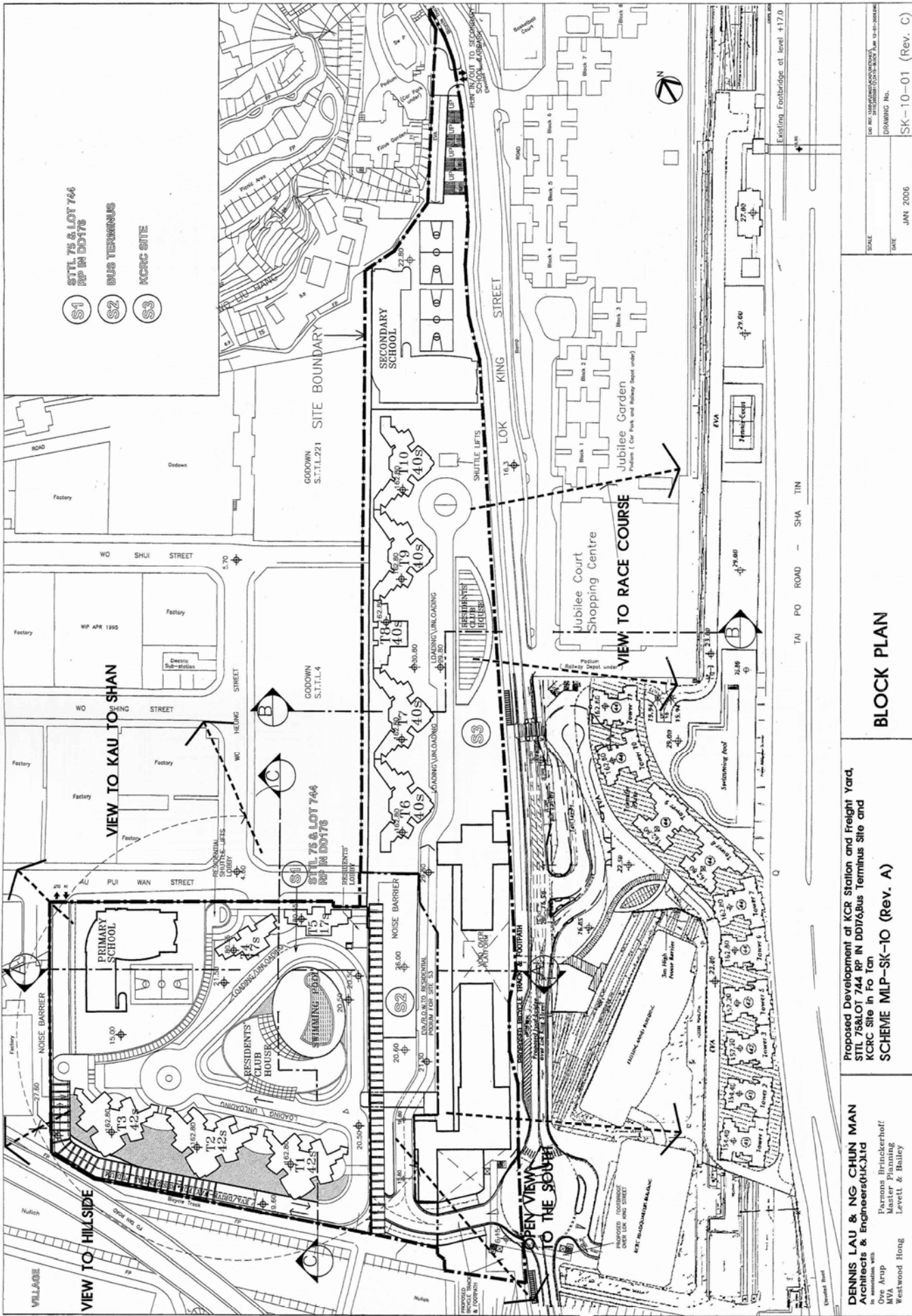
擬議發展參數(圖 2-1)：

	1 期 (S1)	2 期 (S2+S3)	合計
地盤面積 (平方米)	20,092	29,615.9	49,707.9
建築樓面面積			
合計	84,306.03	124,268.32	208,574.35
住用	77,233.65	113,843.52	191,077.17
非住用	7,072.38	10,424.80	17,497.18
地積比率			
合計	4.196	4.196	4.196
住用	3.844	3.844	3.844
非住用	0.352	0.352	0.352
單位數目	914	1,147	2,061
平均單位面積 (平方米)	84	99.6	-
幢數	4	4	8
住用層數	35-42	37-41	-
建築物高度(米) (主水平基準以上)	138.25-163.45	147.8-162.8	-
政府、機構或社區 設施	-1所幼稚園 -1所小學(位於 地面獨立校舍) -1個巴士總站	-1所中學(位於 平台) -1個小型公共 交通交匯處	-

沙田區議會秘書處

STDC 13/70/30

二零一一年四月



- (S1) ST/L 76 & LOT 744
RP IN DD176
- (S2) BUS TERMINUS
- (S3) KCRC SITE

SCALE	DATE	DRAWING No.
	JAN 2006	SK-10-01 (Rev. C)

BLOCK PLAN

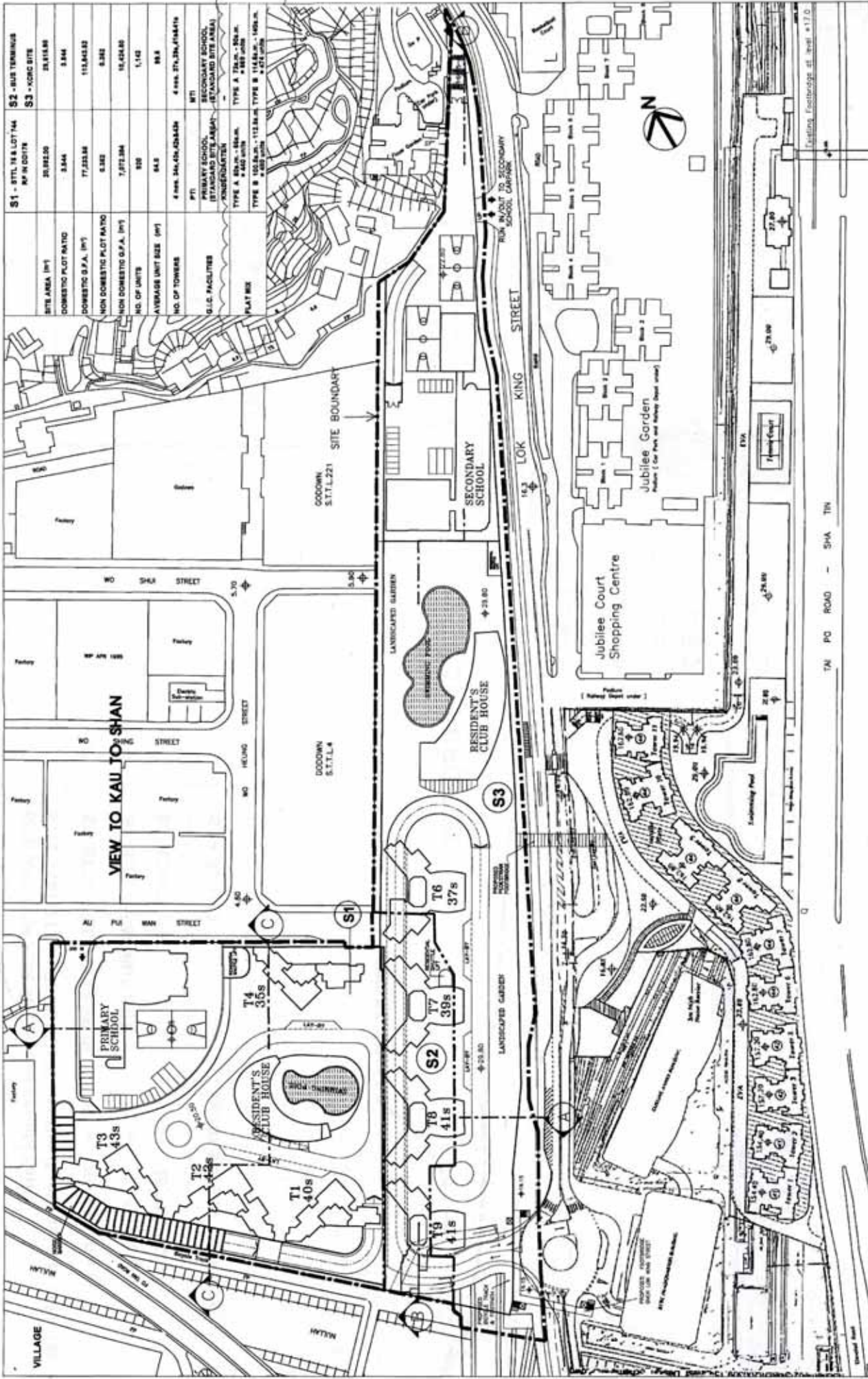
Proposed Development at KCR Station and Freight Yard,
ST/L 75&LOT 744 RP IN DD176, Bus Terminus Site and
KCRC Site in Fo Tan
SCHEME MLP-SK-10 (Rev. A)

DENNIS LAU & NG CHUN MAN
Architects & Engineers (td) Ltd
Ove Arup
MVA
Westwood Hong

Parrons Brinckerhoff
Master Planning
Levett & Bailey

參考編號
REFERENCE No. **M/ST/11/33** 繪圖 **DRAWING 1-1**

A/ST/630的申請人呈交的補救說明文件內的繪圖SK-10-01 (Rev. C)
DRAWING SK-10-01 (Rev. C) IN THE APPLICANT'S (A/ST/630)
SUBMITTED SUPPLEMENTARY STATEMENT



BLOCK PLAN

Proposed Development at KCR Station and Freight Yard,
STL 768 LOT 744 MP IN 00178 Bus Terminus Site and
KCR Site in fo ton
SCHEME MLP-SK-13

DENNIS LAU & NG CHIN MAN
Architects & Engineers
One A'up
RVA
Towers Brücknerhof
Master Planning
Lauvit & Bakery
Westwood Hong

JAN. 2008
SK-13-02(D)

According to the applicant's submission on 9.7.2008, Tower 3
(T3) should contain 42 domestic storeys instead of 43 storeys.