

灣仔區議會

香港半山區東部司徒拔道「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿

1. 目的

《半山區東部分區計劃大綱草圖》(「圖則」)上「綜合發展區」地帶內司徒拔道嶺南學院舊址，擬進行住宅發展。本文件旨在就有關的規劃大綱擬稿(附件 I)徵詢議員意見。

2. 背景

2.1 該用地為前嶺南學院和嶺南中學的建築物所佔。在一九九九年，有關用地連同嶺南小學及嶺南幼稚園所在範圍由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以便進行低密度住宅發展連部分商業設施。嶺南學院和嶺南中學已於一九九五年及一九九九年相繼搬遷。於二零零九年七月十七日展示，以供公眾查閱的圖則上，該「綜合發展區」地帶的範圍已作出修訂，把嶺南小學及嶺南幼稚園用地從該地帶分劃出來。

2.2 在二零零九年七月十日，城市規劃委員(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮了該「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿，同意適宜就規劃大綱擬稿諮詢灣仔區議會。

3. 用地及其附近地區

該用地坐落住宅區，佔地 1.6 公頃，北面是司徒拔道，東面是東山臺的低層、低密度的住宅發展，緊接東南面

是嶺南小學及嶺南幼稚園，而南面及西面則是自然植物茂生的連綿斜坡(附件 I 圖 1 至圖 3)。該地範圍內涵蓋台階式平台(由主水平基準上約 70 米上升至超過主水平基準上 105 米)及南面的斜坡。

4. 規劃大綱擬稿

- 4.1 當局經考慮「綜合發展區」地帶的規劃意向、分區計劃大綱圖的發展限制、附近地形和土地用途，以及保留公眾由寶雲道眺望跑馬地景觀和該區整體市容的需要後，已擬備有關用地的規劃大綱擬稿(載於附件 I)。規劃大綱載列預定用途、發展參數、規劃和設計要求，以便日後的申請人擬備總綱發展藍圖，並提交城規會。主要的要求概述於下文各段。

發展參數

- 4.2 該用地擬作低密度住宅發展連配套商業用途、休憩用地及其他相關設施。為讓日後發展更具彈性，該用地的最大總樓面面積限為 16,800 平方米(包括不少於 15,300 平方米的住用總樓面面積)，按地盤總面積和地盤淨面積(斜坡、非建築用地、行人通道和上落客貨區不包括在內)計算，最高地積比率分別相等於約 1.05 倍和 2.3 倍。
- 4.3 該用地最高建築物高度限為七層(連開敞式停車間在內)。為符合保留公眾由寶雲道眺望的景觀和該區整體市容的規劃意向，該用地的最高建築物高度限制亦訂明不高於主水平基準上 120 米(連天台構築物在內)，這個限制與分區計劃大綱圖上「住宅(乙類)」地帶的管制相若。

城市設計及美化環境要求

- 4.4 除上文所述的建築物高度限制，把整個發展限為不高於寶雲道水平外，亦須大致上配合用地的地形，日後的發展必須在至少兩個不同的平台層上興建，

使建築物高度輪廓漸次上升。此外，必須提交包括電腦合成照片在內的視覺評估。

- 4.5 加入闊 10 米的非建築用地(附件 I 圖 2 及圖 8)，旨在使有關發展遠離緊連司徒拔道的西北界線。非建築用地內現有的樹木和植物必須盡量在原址保留，以期在該用地和司徒拔道之間闢設綠化緩衝區。如所進行的斜坡鞏固工程須切削有關斜坡，以及無可避免地砍伐現有樹木，則須在非建築用地植樹，重建司徒拔道的綠化屏障。
- 4.6 在用地內所見的大型樹木必須盡可能在原址保留，並盡量在用地上進行綠化。由於用地現有美化斜坡，以及必須在非建築用地植樹，建議用地範圍至少有 30% 的地方進行綠化，營造優質綠化環境。申請人必須擬備園景設計總圖和保護樹木建議，並連同總綱發展藍圖一併提交城規會考慮。
- 4.7 必須闢設私人休憩用地(每人 1 平方米)，以供日後入住擬建發展的住客使用。

運輸要求

- 4.8 申請人必須提交交通影響評估，以證明用地的擬議發展不會對附近地區的交通和行人流量造成負面影響。有關通道和用地內車道的確實設計和闢設須因應交通影響評估而定。所闢設的泊車和上落客貨設施，須視乎運輸署的意見而定，並須符合《香港規劃標準與準則》的規定。
- 4.9 東面界線的現有樓梯必須提升至公路標準，即至少闊 4 米，作為連接嶺南小學及嶺南幼稚園與司徒拔道的行人通道(附件 I 圖 2)。為方便往返經改善的行人通道，必須在近司徒拔道的「綜合發展區」用地的東北角預留土地，闢設供公眾使用的上落客貨區。

環境、排水及排污要求

- 4.10 必須擬備環境影響報告，以說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施，連同總綱發展藍圖一併提交。
- 4.11 必須進行排水及排污影響評估，以評估集水區的現有公共雨水渠和污水渠，以及探討日後的發展對雨水和污水可能造成的影響。

土力要求

- 4.12 必須進行天然山坡災害研究，以評估影響有關用地的潛在天然山坡山泥傾瀉災害，並連同總綱發展藍圖一併提交。

5. 諮詢意見

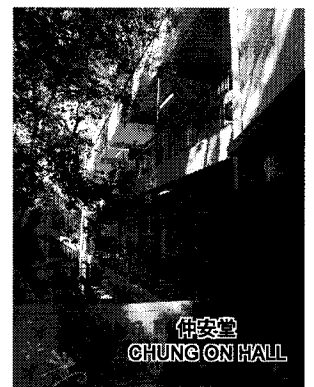
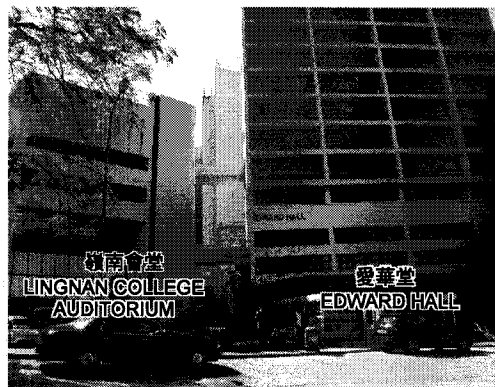
請議員就附件 I 所載規劃大綱擬稿提出意見，所收到的意見會向小組委員會匯報，以供考慮。

6. 附件

附件 I 香港司徒拔道嶺南學院舊址的規劃大綱擬稿

規劃署港島規劃處
二零零九年七月

香港司徒拔道嶺南學院舊址的規劃大綱



司徒拔道嶺南學院舊址的規劃大綱擬稿

	詳情	備註
<p>A. <u>背景資料</u></p>		
<p>1. 位置</p>	<p>有關用地佔地約 1.6 公頃，北面是由司徒拔道分岔出來的通道，東面是東山臺的低層住宅區，南面和西面是寶雲道植物茂生的斜坡。</p>	<p>圖 1 至 3</p>
<p>2. 分區計劃大綱圖上的用途地帶和規劃意向</p>	<p>在《半山區東部分區計劃大綱核准圖編號 S/H12/11》上劃為「綜合發展區」地帶，最大總樓面面積為 16,800 平方米(包括不少於 15,300 平方米的住用總樓面面積)、最高建築物高度限為主水平基準上 120 米(連天台構築物在內)及 7 層(連開敞式停車間在內)。</p> <p>此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合重建作住宅連輔助商業用途、休憩用地和其他有關設施。</p>	<p>圖 1</p>
<p>3. 整體情況</p>	<p>有關用地呈不規則狀，涵蓋植物茂生的斜坡和台階式平台。該處地形陡峭，由主水平基準上約 70 米(北面由司徒拔道分岔出來的通道水平)上升至超過主水平基準上 105 米(南面植物茂生的斜坡)。</p>	<p>圖 3 至 7</p>
<p>B. <u>主要規劃參數</u></p>		
<p>4. 地盤面積</p>	<p>地盤總面積：約 1.6 公頃 地盤淨面積：約 0.73 公頃 [非建築用地、斜坡、行人通道和</p>	<p>有待測定確實用地界線後核實。</p>

	詳情	備註
	上落客貨區不包括在內]	
5. 擬議用途	住宅連輔助商業用途、休憩用地和其他有關設施	
6. 發展密度	<p>最大總樓面面積：16,800 平方米(包括不少於 15,300 平方米的住用總樓面面積)</p> <p>[按地盤總面積和地盤淨面積計算，最高地積比率分別相等於約 1.05 倍和 2.3 倍]</p>	
7. 最高建築物高度	最高主水平基準上 120 米(連天台構築物在內)及最高 7 層(連開啟式停車間在內)；	
C. <u>規劃要求</u>		
<p>8. 運輸要求</p> <p>a) 用地內車道</p> <p>b) 泊車和上落客貨設施</p>	<p>建議把司徒拔道分岔出來的現有通道用作通往日後住宅發展的行車道。有關通道和內部行車道的確實設計／關設須因應交通影響評估而定，而該項評估須在提交總綱發展藍圖階段擬備。</p> <p>所關設的泊車和上落客貨設施，必須符合《香港規劃標準與準則》的規定或經運輸署署長同意。所提供的確實數量須有交通影響評估支持，而有關評估必須在提交總綱發展藍圖階段擬備。</p>	<p>圖 2</p>

	詳情	備註
c) 行人通道	<p>東面界線的現有樓梯必須予以保留，並提升至公路標準，即至少闊 4 米，作為連接嶺南小學及嶺南幼稚園與司徒拔道的行人通道。為方便往返經改善的行人通道，必須在「綜合發展區」用地的東北角預留土地闢設供公眾使用的上落客貨區。</p>	<p>圖 2 顯示擬設上落客貨處和行人通道路線的擬議位置，但須視乎詳細設計而定。</p> <p>日後會在「綜合發展區」用地的契約訂明所進行的行人通道改善工程和所闢設的上落客貨區，而有關範圍會劃為綠色平整範圍。綠色平整範圍會由發展商闢設，並在竣工後交由政府管理／維修。</p>
9. 城市設計考慮因素	<p>必須大致上配合用地的地形，日後的發展必須在至少兩個不同的平台層上興建，使建築物高度輪廓漸次上升。建築物之間必須保持足夠距離，以改善空氣流通、採光和景觀。整個發展不得高於寶雲道的水平，以保留公眾由寶雲道眺望的景觀，以及該區的整體市容。</p> <p>必須提交包括電腦合成照片在內的視覺評估。</p>	<p>該用地四周是林木茂盛的斜坡，背後是翠綠山巒。鄰近的發展以低層和低密度為主。該用地日後的發展必須在視覺上和空間上與附近地區的特色互相協調。</p>
10. 非建築用地	<p>加入闊 10 米的非建築用地，旨在使有關發展遠離緊連司徒拔道的西北界線。非建築用地內現有的樹木和植物必須盡量在原址保留，以期在該用地和司徒拔道之間闢設綠化緩衝區。如所進行的斜坡鞏固工程須切削有關斜坡，以及無可避免地砍伐現有樹木，則須在非建築用地植樹，重建司徒拔道的綠化屏障。</p>	<p>非建築用地在圖 2 及圖 8 顯示。</p>

	詳情	備註
11. 闢設休憩用地	私人休憩用地：每人 1 平方米	私人休憩用地供日後入住擬建發展的住客使用。
12. 美化環境考慮因素	<p>在提交總綱發展藍圖階段，須擬備園景設計總圖和保護樹木建議，以提交城市規劃委員會。</p> <p>盡量在用地上進行綠化，在用地內所見的大型樹木亦須盡可能在原址保留，而在提交園景設計總圖時，必須包括保護樹木建議，以監察大型樹木的情況。</p>	<p>該用地位於市區住宅區邊緣，景觀價值很高。</p> <p>必須盡量進行綠化。建議用地範圍至少有 30% 的地方進行綠化，營造優質綠化環境。</p>
D. 其他技術要求		
13. 土力考慮因素	<p>必須進行天然山坡災害研究，以評估影響有關用地的潛在天然山坡山泥傾瀉災害。如有需要，項目倡議者必須進行／採取適當的鞏固工程和／或措施，並負責相關的設計、興建和保養工作，以緩減已確定的災害，並列入重建計劃內，而有關情況必須符合土力工程處處長的要求。</p> <p>必須調查所有影響擬建發展或被擬建發展影響的斜坡／護土牆，並在有需要時提升至現行安全水平。</p> <p>日後的發展不得對廢置隧道網絡的完整、穩定、排水情況、通風特點和方便程度造成負面影響。</p>	<p>有關用地位於陡峭的天然山坡下，有多條天然排水道和天然山坡山泥傾瀉流徑縱橫交錯。有關用地之上錄得數次山泥傾瀉。</p> <p>有關用地鄰近若干現有人造斜坡及擋土牆。</p> <p>有關用地東面現有廢置的隧道網絡。</p>

	詳情	備註
	<p>由於有關用地位於香港仔隧道路線附近，必須評估擬建發展對香港仔隧道和毗連有關用地的斜坡及擋土牆有何影響。</p>	<p>必須解決對斜坡和隧道的影響，而有關情況必須符合路政署署長的要求。</p>
14.環境、排水及 排污考慮因素	<p>在提交總綱發展藍圖階段，必須擬備環境評估和排水及排污影響評估，而有關情況必須分別符合環境保護署署長和渠務署署長的要求。</p> <p>日後住宅發展的設計必須紓緩交通噪音問題，方法是採用謹慎的住宅大樓設計和布局，或採用其他符合有關規定的緩解措施。</p> <p>必須研究集水區的現有公共雨水渠和污水渠，以及探討日後的發展對雨水和污水可能造成的影響，如須進行任何改善工程，設計和興建的費用必須由發展商支付，而有關情況必須符合環境保護署署長和渠務署署長的要求。</p> <p>必須劃設 60 米的隧道保護地帶(圖 2 所示的連接管道路線的中線兩邊各 30 米)，以保護排水隧道、連接管道和相關的排水設施，以免受建築工程活動破壞。除非獲渠務署署長批准，以及視乎他所施加的條款和條件而定，隧道保護地帶內不得進行包括土地勘測在內的建築工程。</p>	<p>必須參照有關指引、《香港規劃標準與準則》和渠務署《雨水及污水排放手冊》，並須視乎環境保護署署長的意見而定。</p> <p>由寶雲道下通司徒拔道的現有雨水渠已劃設渠務專用範圍(圖 2)。</p> <p>根據港島西雨水排放隧道計劃所建的雨水排放連接管道，會連接司徒拔道花園的擬議雨水入口，並直接途經有關用地斜坡以下範圍。該連接管道直徑為 2.3 米，位於司徒拔道花園地面以下 30 米，將以無開坑法敷設，無須在地面進行露天挖掘。連接管道的建造工程現正進行，目標是於二零一二年年初完成。</p>

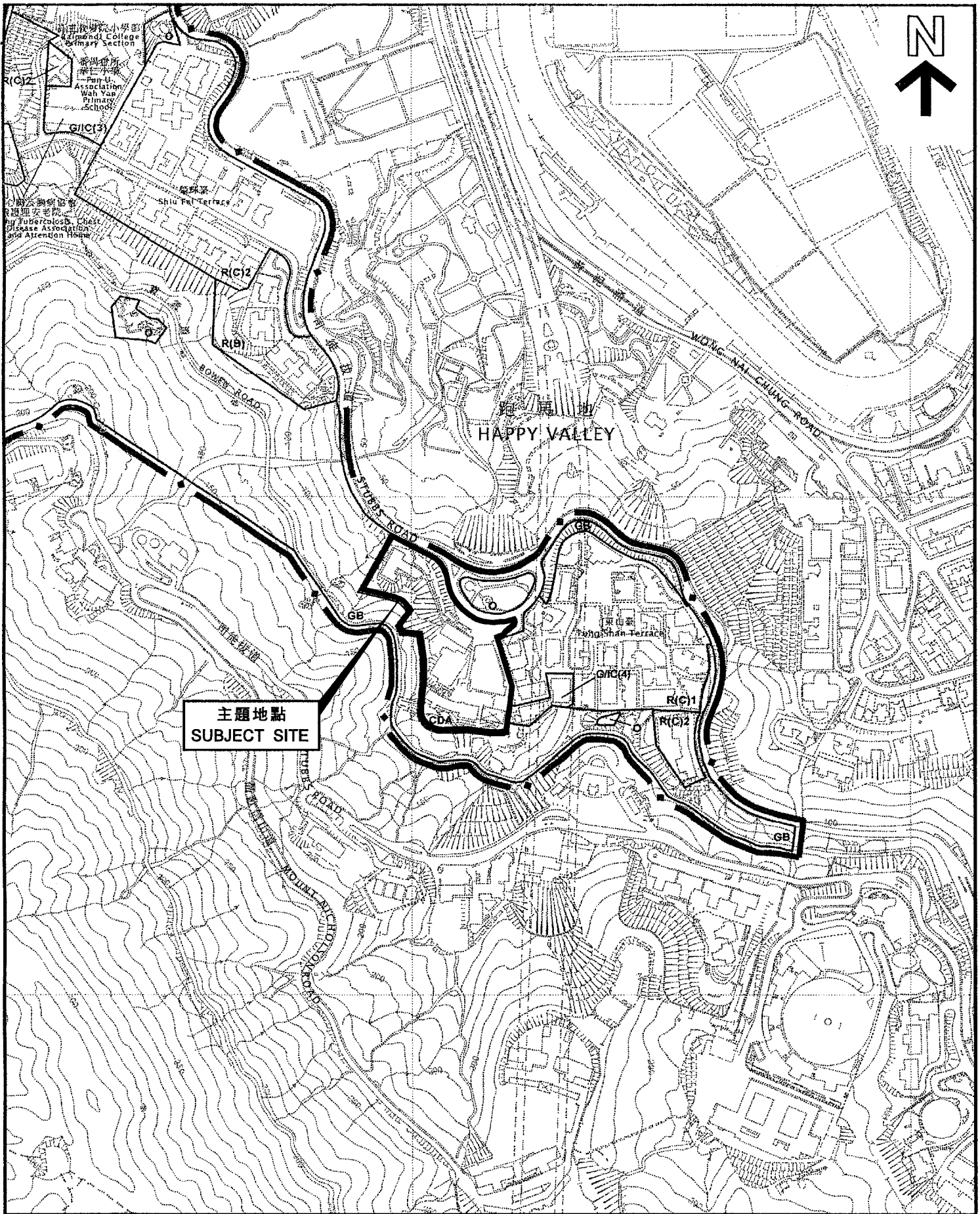
	詳情	備註
15.公用設施及服務	新公用設施系統的設計和任何現有系統的遷移或新連接工程，必須獲有關工程部門同意，並經諮詢有關的公用設施公司。	

附件

- 圖 1 位置圖
- 圖 2 地盤平面圖
- 圖 3 航攝照片
- 圖 4 至 8 實地照片

規劃署

二零零九年七月



主題地點
SUBJECT SITE

位置圖 LOCATION PLAN

前嶺南學院
FORMER LINGNAN COLLEGE SITE

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

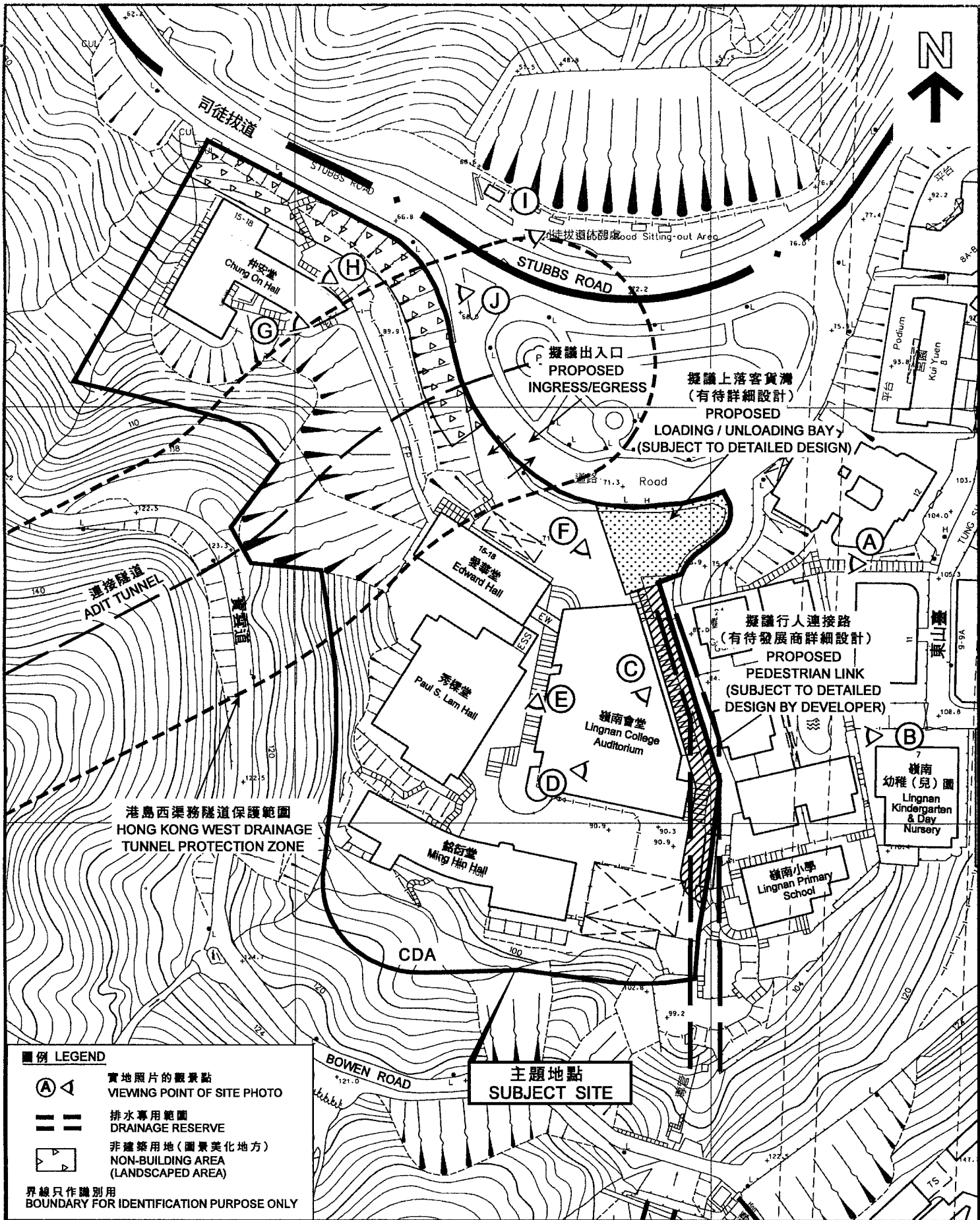


本摘要圖於2009年7月17日擬備，
所根據的資料為於2009年7月17日
展示的分區計劃大綱圖編號S/H12/11
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.7.2009
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/H12/11 EXHIBITED ON 17.7.2009

參考編號
REFERENCE No.
M/H12/09/29

圖 PLAN
1

SCALE 1 : 5 000 比例尺
0 100 200 METRES



港島西渠務隧道保護範圍
HONG KONG WEST DRAINAGE
TUNNEL PROTECTION ZONE

CDA

主題地點
SUBJECT SITE

圖例 LEGEND

- 實地照片的觀景點
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
- 排水專用範圍
DRAINAGE RESERVE
- 非建築用地(園景美化地方)
NON-BUILDING AREA
(LANDSCAPED AREA)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

前嶺南學院
FORMER LINGNAN COLLEGE SITE

SCALE 1:1200 比例尺

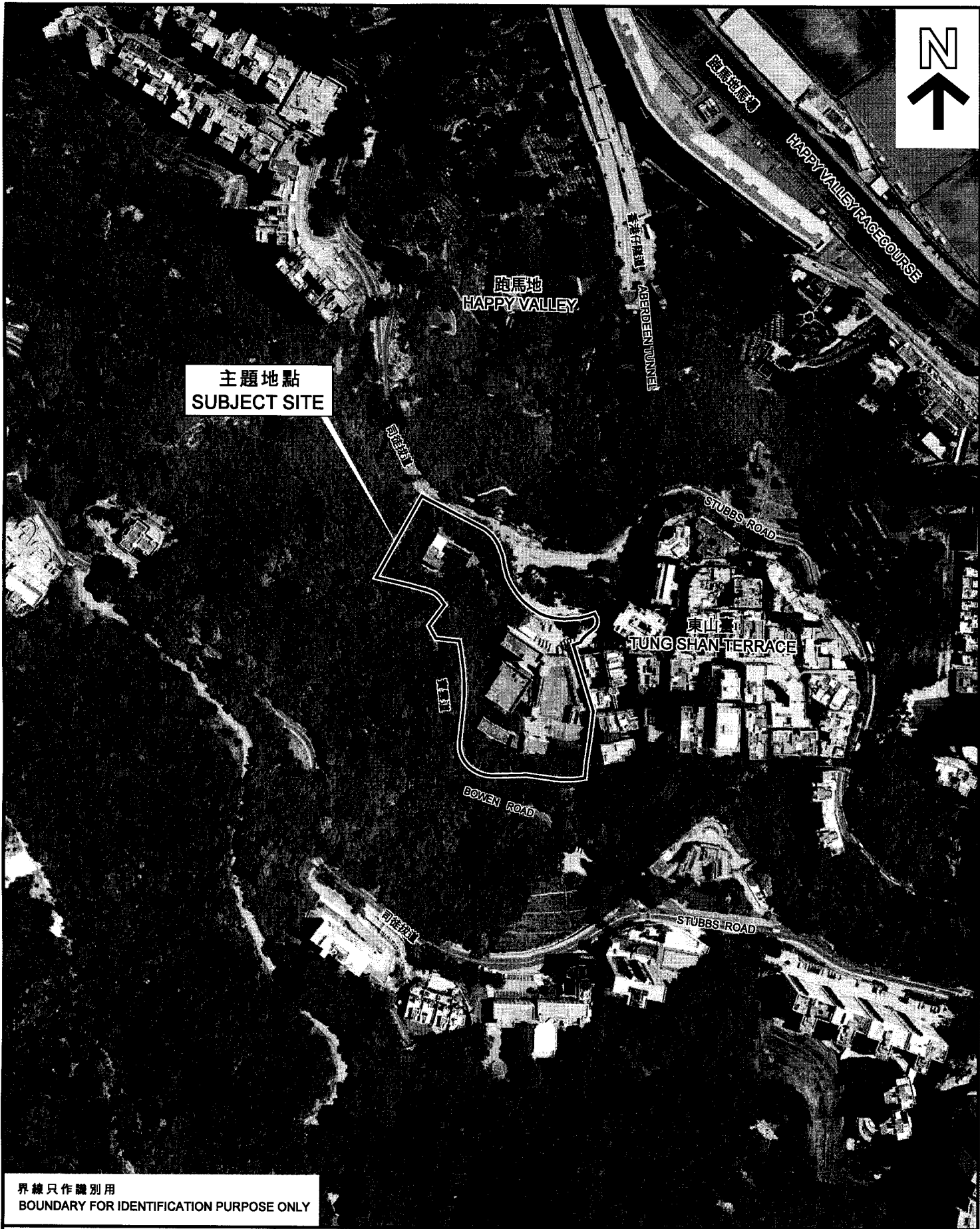
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/H12/09/10

圖 PLAN
2

本摘要圖於2009年6月16日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-15C和20A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.6.2009
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SW-15C & 20A



主題地點
SUBJECT SITE

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2009年5月5日擬備，所根據的資料為地政總署於2008年7月25日拍得的航攝照片編號CS13956
EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.5.2009
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS13956
TAKEN ON 25.7.2008 BY LANDS DEPARTMENT

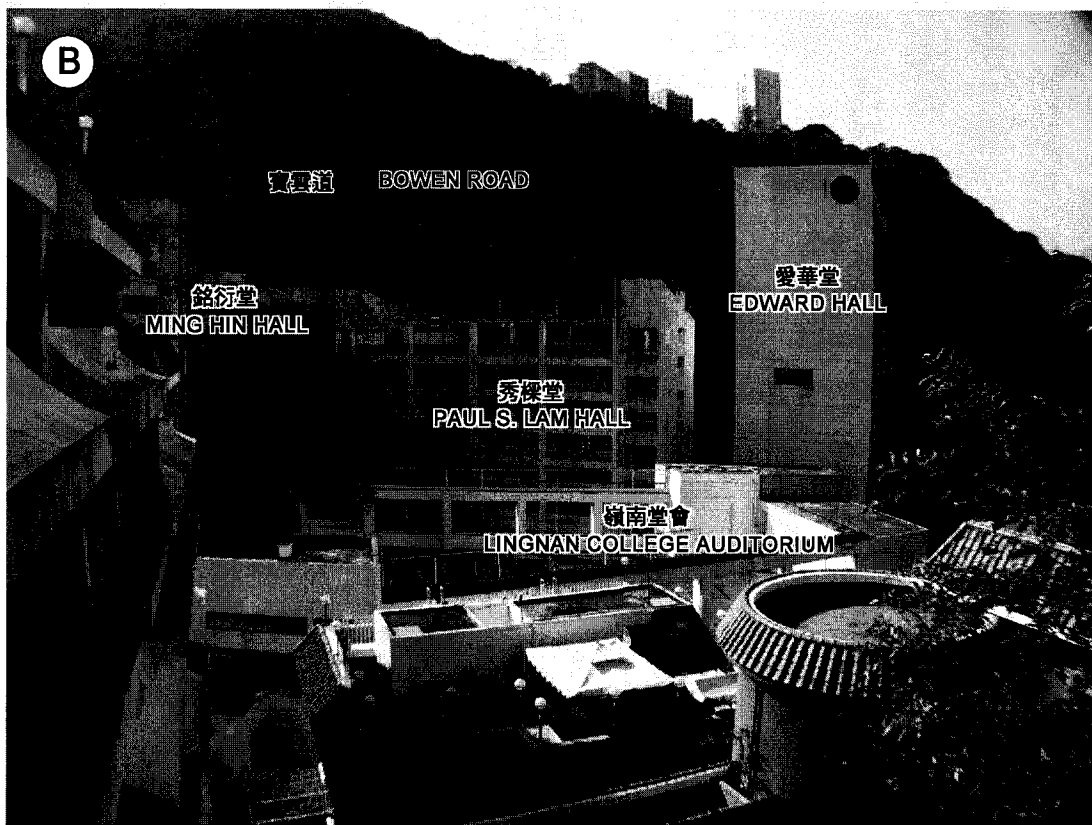
航攝照片 AERIAL PHOTO
前嶺南學院
FORMER LINGNAN COLLEGE SITE

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/H12/09/21

圖 PLAN
3



實地照片 SITE PHOTOS

前嶺南學院
FORMER LINGNAN COLLEGE SITE

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



本圖於2009年5月8日擬備，所根據的
資料為攝於2008年12月2日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.5.2009
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 2.12.2008

參考編號
REFERENCE No.
M/H12/09/22

PLAN
4



上層平台 UPPER PLATFORM

實地照片 SITE PHOTOS

前嶺南學院
FORMER LINGNAN COLLEGE SITE

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



本圖於2009年5月4日擬備，所根據的資料為攝於2008年12月23日(上)及2008年12月2日(下)的實地照片

EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.5.2009
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON
23.12.2008(UPPER) & 2.12.2008 (LOWER)

參考編號
REFERENCE No.
M/H12/09/25

PLAN
5



銘衍堂
MING HIN HALL

秀樑堂
PAUL S. LAM HALL

中層平台 CENTRAL PLATFORM



嶺南會堂
LINGNAN COLLEGE
AUDITORIUM

現有的階梯予以保留及改進
EXISTING STAIRWAY
TO BE RETAINED AND IMPROVED

下層平台 LOWER PLATFORM

實地照片 SITE PHOTOS

前嶺南學院
FORMER LINGNAN COLLEGE SITE

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



本圖於2009年5月4日擬備，所根據的資料為攝於2008年12月2日(上)及2008年12月23日(下)的實地照片

EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.5.2009
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN
ON 2.12.2008 (UPPER) & 23.12.2008 (LOWER)

參考編號
REFERENCE No.
M/H12/09/27

圖 PLAN
6



仲安堂 CHUNG ON HALL

實地照片 SITE PHOTOS

前嶺南學院
FORMER LINGNAN COLLEGE SITE

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



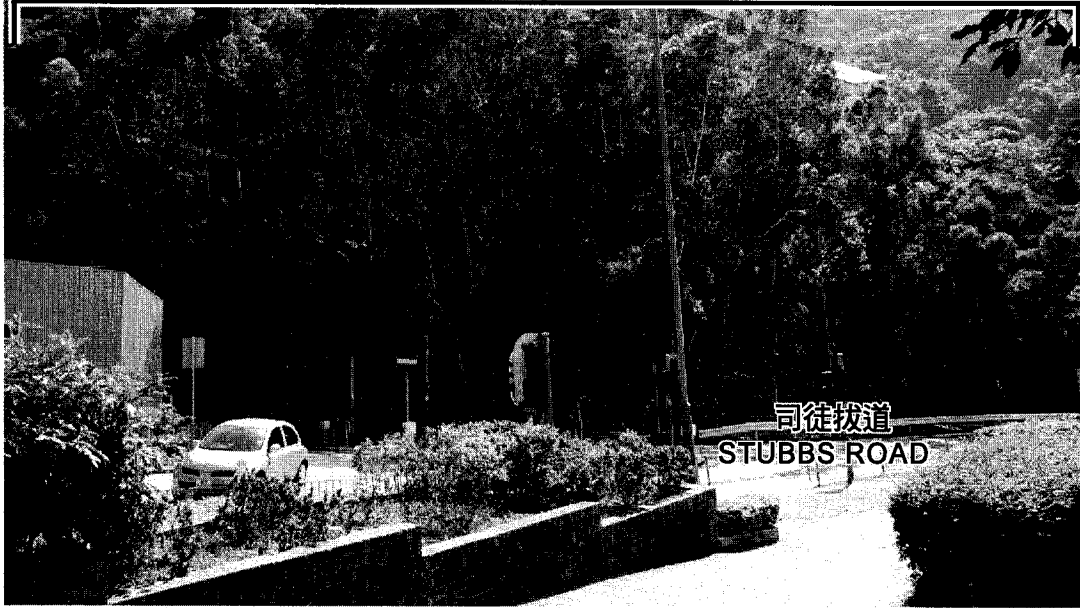
本圖於2009年5月8日擬備，所根據的
資料為攝於2008年12月2日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.5.2009
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 2.12.2008

參考編號
REFERENCE No.
M/H12/09/28

圖 PLAN
7

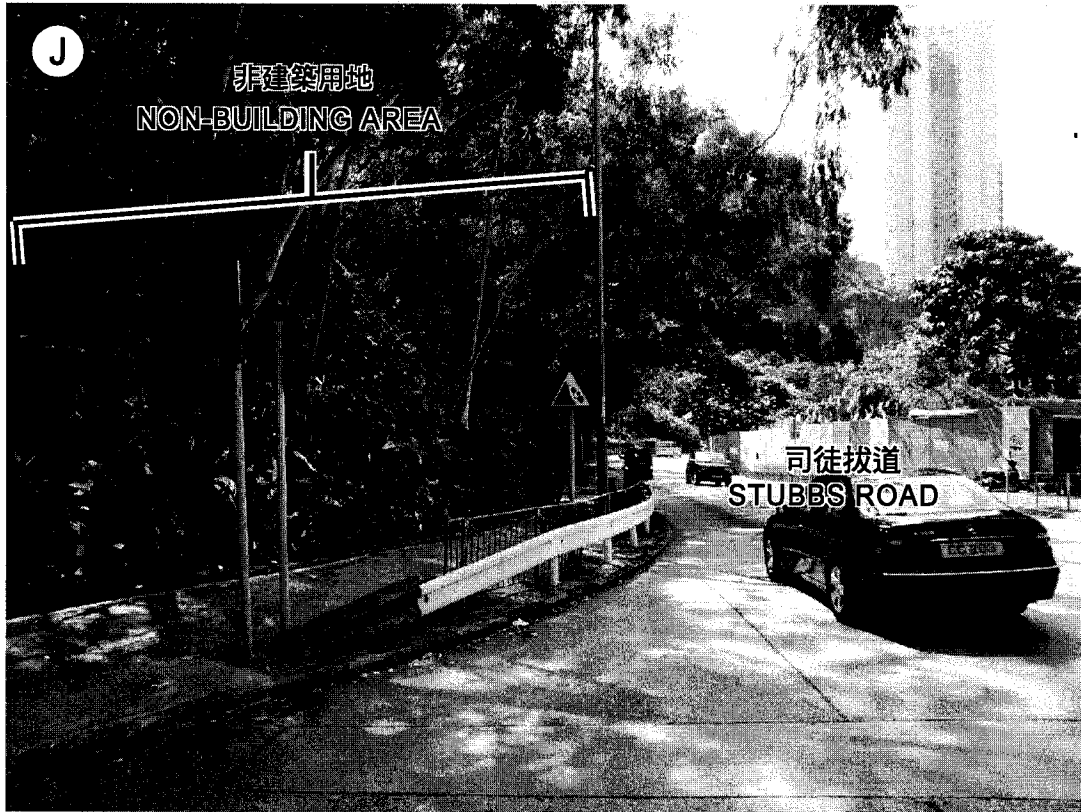
①

非建築用地
NON-BUILDING AREA



②

非建築用地
NON-BUILDING AREA



非建築用地
NON-BUILDING AREA

實地照片 SITE PHOTOS

前嶺南學院
FORMER LINGNAN COLLEGE SITE

本圖於2009年5月15日擬備，所根據的資料為攝於2009年5月14日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.5.2009
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 14.5.2009

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/H12/09/41

圖 PLAN
8