

元朗區議會城鄉規劃及發展委員會

西鐵綫朗屏站(北)物業發展項目

目的

本文件旨在向議員介紹香港鐵路有限公司(港鐵)就西鐵綫朗屏站(北)物業發展項目的最新設計方案。

背景

2. 西鐵綫朗屏站(北)物業發展項目的總綱發展藍圖(見附圖A)於2000年9月獲城市規劃委員會(城規會)批准,其後分別於2003及2006年兩度獲城規會延長規劃許可期限。2011年2月23日,財政司司長在2011-12財政預算案中宣布,西鐵物業發展有限公司將重新設計西鐵沿綫六個已獲批准總綱發展藍圖和建築圖則的物業發展項目,以符合於2011年4月1日起生效有關優質及可持續建築環境的指引,並增加中小型住宅單位的供應。這六個物業發展項目分別是南昌站、荃灣西站五區(灣畔)、荃灣西站五區(城畔)、荃灣西站六區、朗屏站(北)及天水圍站。

重新設計的方案

3. 作為西鐵物業發展項目的代理人,港鐵已就朗屏站(北)物業發展項目重新設計的方案(見附圖B)向城規會呈交規劃申請。城規會亦已根據《城市規劃條例》於2011年6月7日公布有關申請,供公眾查閱。公眾人士可於2011年6月28日或之前以書面方式就該規劃申請向城規會提出意見。與2000年核准方案相比,重新設計方案的主要改善措施如下:

- (a) **符合可持續建築設計指引**—有關發展項目的重新設計符合屋宇署公布有關優質及可持續建築環境的指引,其中包括(i)減低樓宇連續投影立面長度,從而符合建築物間距的規定;(ii)符合樓宇向後退入的規定;(iii)符合綠化覆蓋率的規定;及(iv)遵從總樓面面積寬免整體上限10%;

- (b) **減少整體建築物的體積** — 刪除一幢住宅樓宇、把原先設在基座內的停車場遷往地庫，以及把住客會所、安老院舍及巴士總站遷往地盤其他位置，並因此刪除三層高的基座，從而減少整體建築物的體積；
- (c) **優化通風廊/景觀廊** — 住宅樓宇由原先的五幢減至四幢後，樓宇之間的通風廊/景觀廊由原先的 3-7 米擴闊至約 16-18 米，以加強通風效果/景觀視野；
- (d) **住宅樓宇後移** — 所有住宅樓宇沿擴業街後移約 5 米，使有關地帶成為綠化走廊；
- (e) **增加綠化空間** — 增加綠化覆蓋及在用地邊界設有綠化地帶，總綠化覆蓋面積高於 20% 水平¹；
- (f) **增加中小型單位數目** — 為回應社會對中小型單位的需求，實用面積不超過 50 平方米的單位數目增加 100 個，由原先 524 個(佔總數約 61%)增至 624 個(佔總數約 75%)；
- (g) **增加社會福利設施** — 在原先具備 125 宿位的安老院舍基礎上，增設具備 60 個服務名額的長者日間護理中心，以提供更多社會福利設施，從而滿足區內長者的需要。

4. 有關發展項目的重新設計將可改善樓宇間距、通風及綠化覆蓋，為居民和社區帶來裨益。

交通及道路工程事宜

5. 有關發展項目在重新設計後，由於刪除了三層高的基座(見上文第 3(b)段)，原先設於基座內的 268B 及 268C 巴士總站將遷至地盤北面；現時位於擴業街行人天橋旁的車站上落客貨區則維持不變；現有的士及私家車上落客區，經諮詢運輸署後，確定無需重置；至於核准方案中擬重置的 10 個輕型貨車泊位，由於最新的貨車泊位使用率調查顯示附近地區有足夠貨車泊位，因此無需在經重新設計的方案中重置。

¹ 由於地盤面積少於 20,000 平方米，根據屋宇署的作業備考，最低總綠化覆蓋率(即綠化面積佔地盤面積)的要求為 20%。

6. 此外，原先擬連接基座與港鐵朗屏站之有蓋行人天橋及其附屬設施(包括電梯、自動扶手電梯及樓梯)，在刪除基座後需重新設計。

7. 當局稍後將按《道路(工程、使用及補償)條例》(香港法例第 370 章)的程序，就上文所述之道路工程(見附圖 C)刊登憲報。

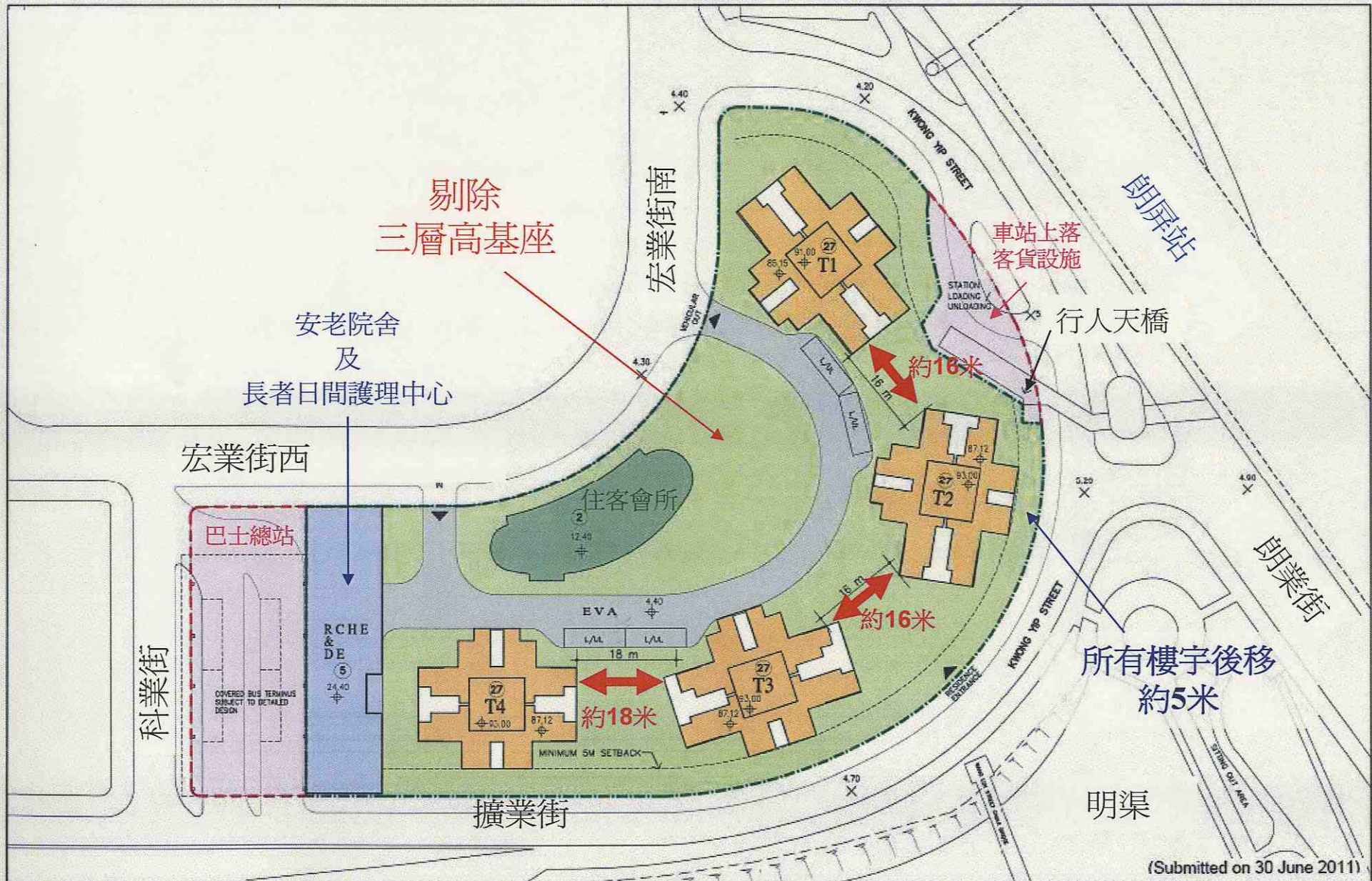
下一步

8. 當局與港鐵為制訂重新設計的方案進行了廣泛而深入的工作，力求回應市民對享有更佳居住環境的期望，並在提供鐵路上蓋住屋單位、項目在推行上的可行性和善用珍貴之土地資源等因素之間作出合理平衡。

9. 如重新設計的方案獲城規會批准，視乎市場情況，港鐵預計在 2012 年年初推出朗屏站(北)物業發展項目招標。我們希望可以盡快完成相關程序並早日推出項目，以符合市民對增加私人樓宇供應的期望。

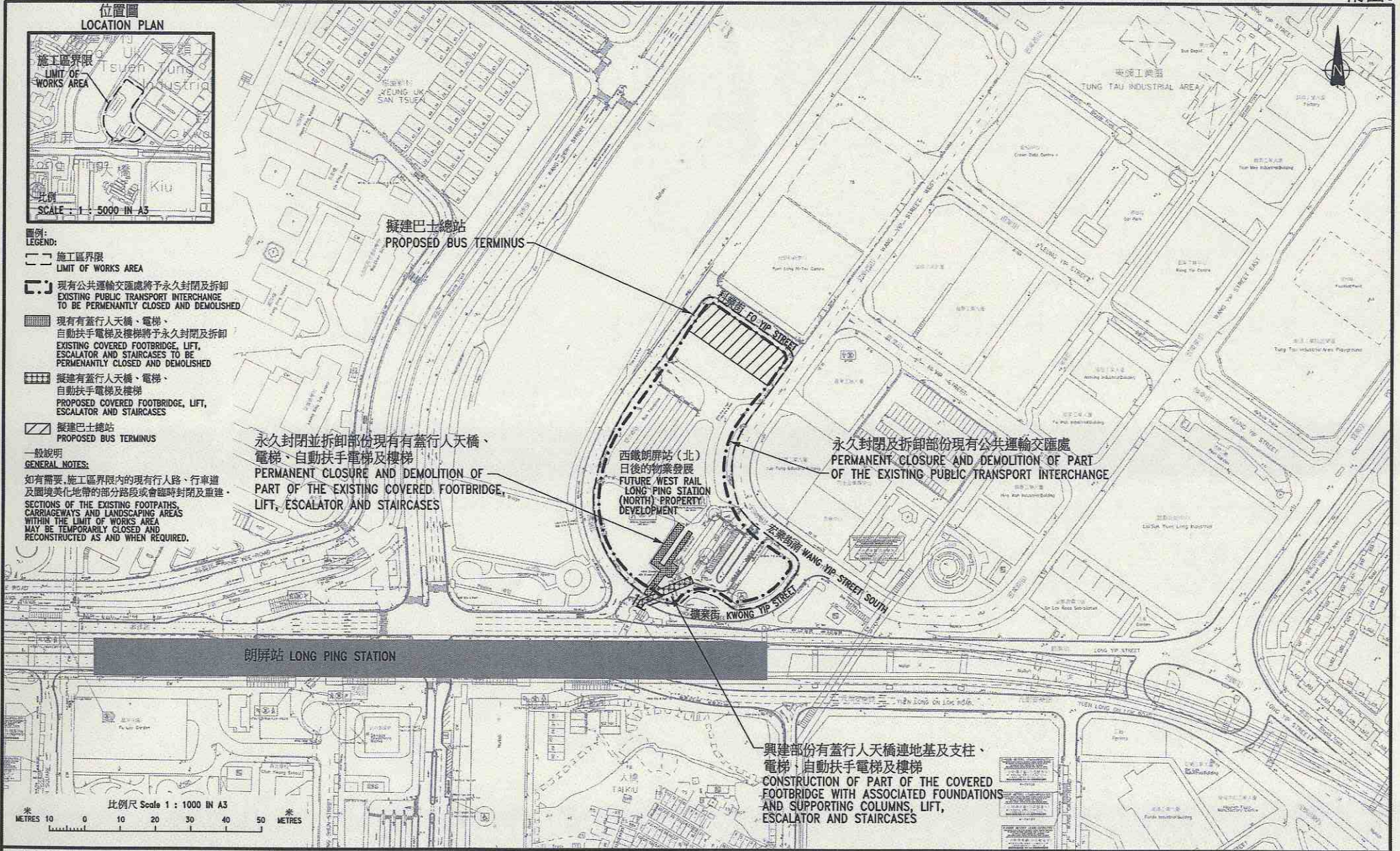
10. 請議員備悉本文件的內容。

發展局
香港鐵路有限公司
2011 年 7 月



(Submitted on 30 June 2011)





工程名稱 Project Title

西鐵朗屏站(北)物業發展建議道路工程的示意圖
GENERAL LAYOUT OF PROPOSED ROAD WORKS FOR THE FUTURE WEST RAIL LONG PING STATION (NORTH) PROPERTY DEVELOPMENT