

九龍城區議會(房屋及基礎建設委員會)諮詢文件

擬議在毗鄰啟德跑道區酒店用地的海濱長廊發展

目的

本文件旨在向區議會成員簡介上述海濱長廊的發展計劃，以及即將向城市規劃委員會(「城規會」)遞交的規劃申請向委員徵詢意見。

背景

2. 位於啟德跑道休閒區的六幅商業用地(包括 4A2、4C1 至 4C5)被指定劃作酒店用途，落成後會在跑道區形成「酒店帶」，以配合鄰近的郵輪碼頭及旅遊中樞的發展。這些酒店用地將會於未來數年陸續推出市場。作為啟德城市設計的一部分，其中五幅酒店用地(4C5 除外)面向並靠近維港一帶的土地已劃作「休憩用地」，以用作發展海濱長廊。根據《啟德分區計劃大綱圖》(「大綱圖」)，該海濱休憩用地位於郵輪碼頭西北面、都會公園東南面，總長度約為 850 米，闊 35 至 50 米，總面積則約為 3.1 公頃。有關的酒店用地及海濱長廊的位置列於附件一。

3. 同時，位於「酒店帶」東北方向的政府土地正被闢建為雙程雙線的 D3 路，作為通往跑道南區的主要連接公路。D3 路會按照大綱圖的規劃意向，與置於其上的高架園景平台一併建造。整項工程預計於 2019 年完成。據土木工程拓展署的資料，D3 路項目竣工前，「酒店帶」前的海濱地段將會用作臨時施工通道。換言之，該海濱地段最早可望於 2019 年獲釋出作發展之用。

「私人發展公眾休憩空間」發展模式

4. 為確保公眾能夠盡早享用海濱，政府會按照「私人發展公眾休憩空間」的既定政策，透過賣地條款要求未來投得酒店用地的營運者與毗鄰的公眾休憩空間(包括海濱長廊)一併發展及管理。發展局於二零一一年一月發佈《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》(《指

引》)¹，目的在於制訂一套清晰及可行的指引，以助優化設計及管理「私人發展公眾休憩空間」。酒店用地將透過公開招標程序出售，而成功投標者需要根據賣地條款，負責設計、建造、管理及維修與其相連的公眾休憩空間(包括海濱長廊)，並二十四小時開放供市民享用。整幅公眾休憩空間的土地將一直由政府擁有，不會批租予酒店營運者，而政府亦有權隨時收回該地段的管理權。**附件二**顯示了五幅酒店用地及各自會管理的公眾休憩空間的範圍。

5. 透過上述的發展模式，我們希望營造更富活力的海濱，達致雙贏。一方面，海濱公眾休憩空間能與毗鄰的酒店用地一併落成，讓公眾能盡早享用。同時，酒店管理者亦有誘因為海濱公眾休憩空間做好設計及管理，並充分利用公眾休憩空間作活動用途，配合酒店發展，令海濱更添活力。根據《指引》，一般而言，撥作商業用途的面積不得超過私人發展公眾休憩空間的百分之十。

6. 為確保更活潑的海濱，有關地契條款中會規定酒店營運者於其海濱公眾休憩空間提供小規模的食肆、小商亭及其他活動，包括露天茶座、藝術工作坊及零售攤位等，為使用休憩空間的公眾提供服務。我們認為擬議發展可與鄰近一帶的氛圍相和應，有利啟德跑道區的蓬勃發展。

擬議食肆、小商亭及多元活動用途

7. 根據《大綱圖》，休憩用地中的「食肆」和「商店及服務行業」屬「第二欄」用途，必須取得城規會的許可方可進行。為確保未來的酒店管理者於發展其海旁土地時加入這兩種用途，我們計劃按照《城市規劃條例》第 16 條向城規會申請規劃許可，並於進行賣地前完成相關程序，以實現活力海濱的共同願景。

8. 倘若申請獲得城規會通過，核准的發展計劃會被納入地契，由未來成功投得酒店用地的發展商推展和落實。酒店營運者可按照核准的發展計劃設計其海濱，或向城規會另作規劃許可申請。在取得相關部門批准的情況後，酒店管理者可根據其發展意願選擇餐飲服務、零售和各類公眾活動的方式和風格。舉例來說，美食嘉年華、專題美食區、手作藝術品市集等特色活動都可為啟德跑道區營造更富活力的海濱。

¹有關指引載於 https://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content_582/Guidelines_Chinese.pdf

概念設計方案

9. 為使整段海濱公眾休憩空間能夠暢達連貫，有關地契條款會列明基本設計要求，當中包括將靠近海旁約八米的範圍設計作為全天候木板步行道，步行道旁約四米的地方則需預留用作未來啟德單車網絡的一部分。酒店營運者須把其公眾休憩空間的設計交予政府審視，獲批核後才可落實推展。

10. 跑道區的每幅酒店用地佔地約 1.1 公頃，而毗鄰的每個海濱分段長度則約為 145 至 240 米，闊 35 至 50 米，總面積由大概 5,000 至 9,000 平方米不等（可參照附件二）。換言之，參照《指引》，大約 500 至接近 900 平方米的面積可用作上述建議的食肆、小型零售和多元化活動之用，而其餘九成（即約 4,400 至 8,000 平方米）的海濱長廊則須保留為開放空間。

11. 根據《指引》，整幅約 3.1 公頃的公眾休憩空間都需要二十四小時開放。酒店營運者在提供餐飲服務、零售和舉辦各類公眾活動時，的確需要一些後勤支援及附屬設施，包括準備食物的地方及公眾洗手間。在現計劃下，有關的設施只佔整幅公眾休憩空間的 2%。換句話說，在任何時候，所有公眾都可自行進出並享用 98% 的公眾休憩空間。詳細的概念設計圖及合成相片分別載於附件三和附件四，供委員參考。

下一步工作

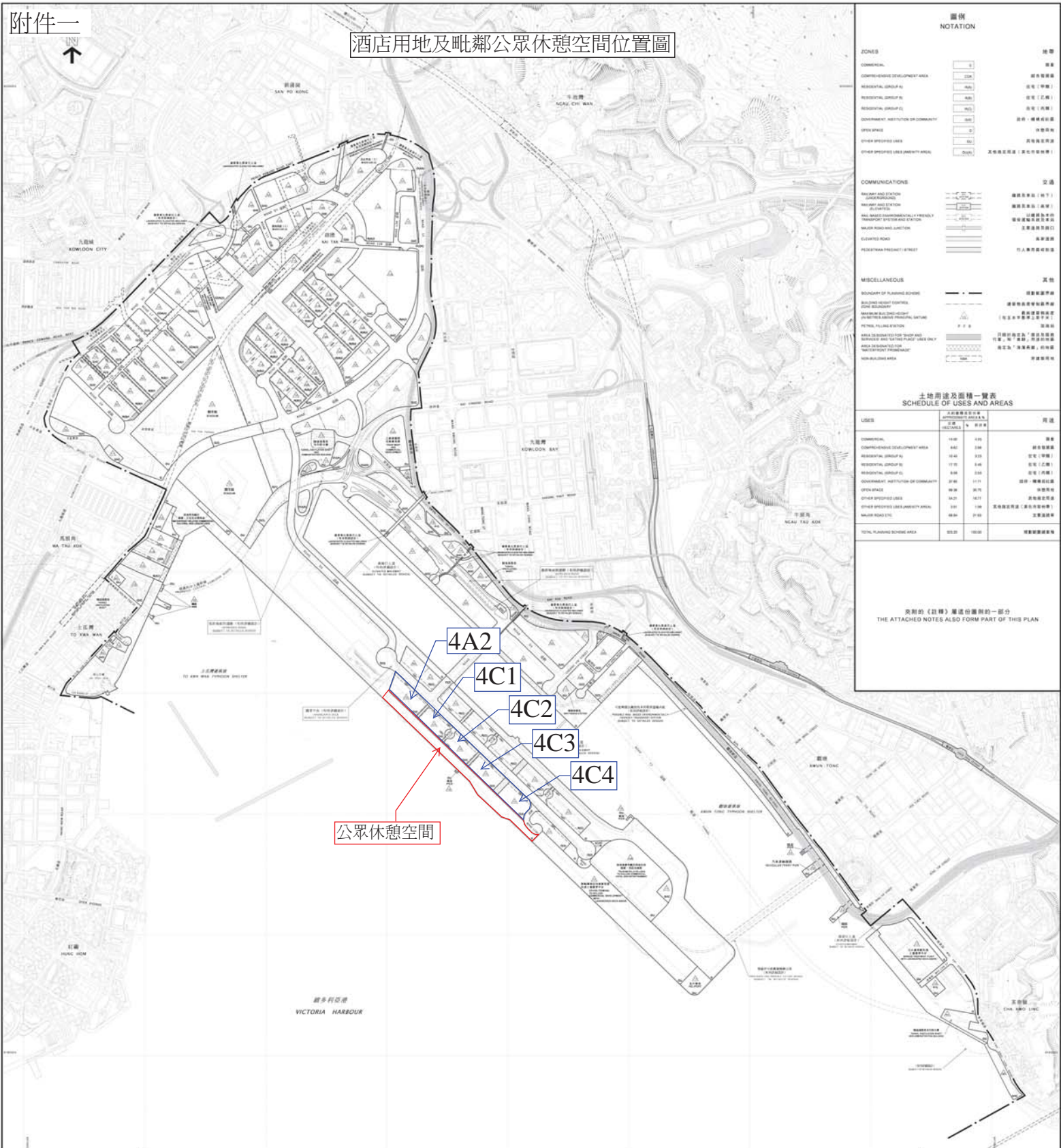
12. 我們歡迎委員就擬議的概念設計提出意見。我們會吸納意見，以締造更優質的啟德海濱，與民共享。

發展局海港組

二零一六年三月

附件一	酒店用地及毗鄰公眾休憩空間位置圖
附件二	酒店用地及其管理的公眾休憩空間範圍
附件三	概念設計圖
附件四	合成相片及透視圖

酒店用地及毗鄰公眾休憩空間位置圖



圖例 NOTATION

ZONES	地帶
COMMERCIAL	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	綜合發展區
RESIDENTIAL GROUP A1	住宅(甲類)
RESIDENTIAL GROUP A2	住宅(乙類)
RESIDENTIAL GROUP A3	住宅(丙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	政府、機構或社區
OPEN SPACE	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES (LIMITED AREA)	其他指定用途(限地帶範圍)

COMMUNICATIONS	交通
RAILWAY AND STATION	鐵路車站(地下)
RAILWAY AND STATION	鐵路車站(地面)
RAIL (MAJOR EXPERIMENTAL/FREELY)	鐵路(主要試驗/自由)
RAIL (MAJOR EXPERIMENTAL/CONTROLLED)	鐵路(主要試驗/受管制)
RAIL (MINOR AND LIMITED)	鐵路(次要及有限)
ELEVATED ROAD	高架道路
PEDESTRIAN PROTECTIVE STREET	行人專用保護街道

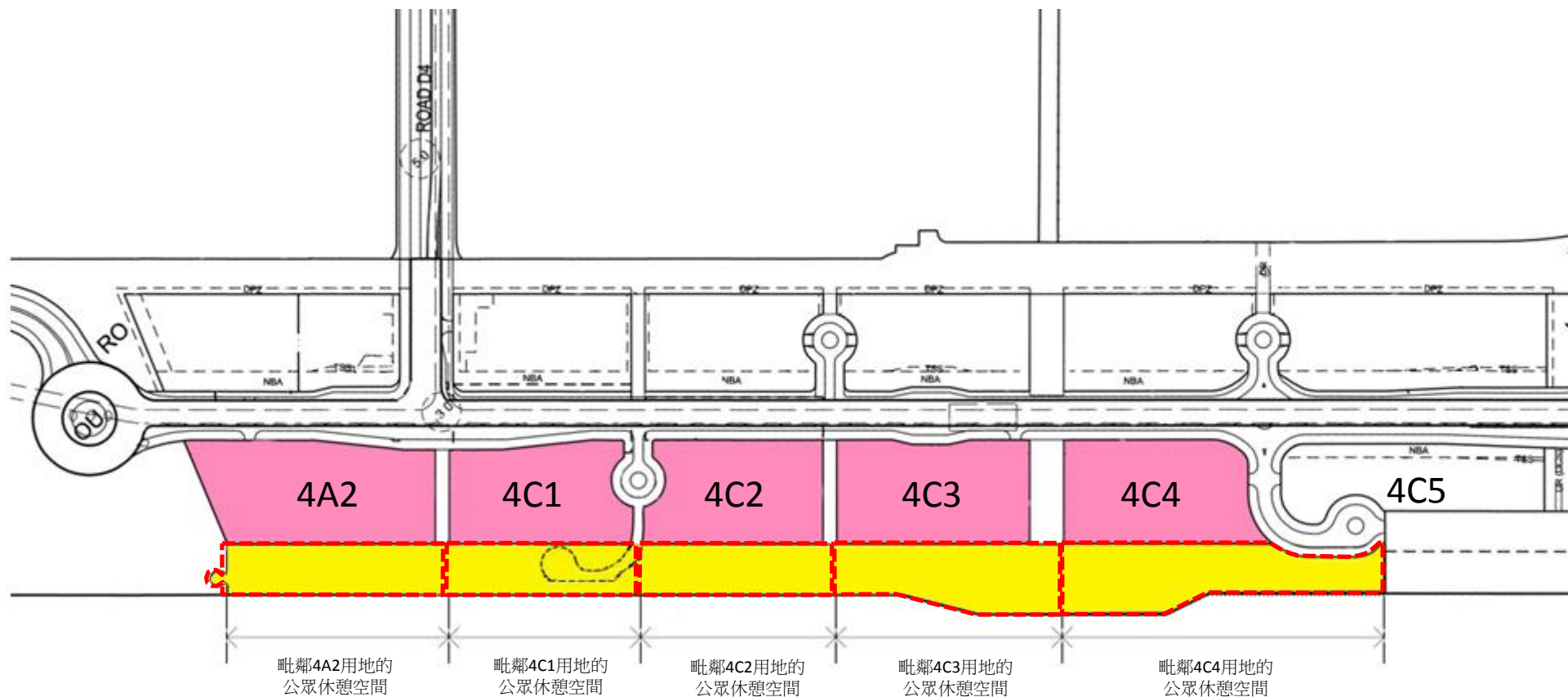
MISCELLANEOUS	其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃區界線
BUILDING HEIGHT CONTROL	建築物高度限制線
MINIMUM BUILDING HEIGHT	最低樓宇高度限制線
MINIMUM BUILDING HEIGHT (RESIDENTIAL)	最低樓宇高度限制線(住宅)
PETROL FILLING STATION	加油站
AREA DESIGNATED FOR TRUCK AND	指定作貨車泊位之區域
WAGON ROAD USE ONLY	貨車專用泊位
AREA DESIGNATED FOR WAGON ROAD	指定作貨車泊位之區域
USE ONLY	貨車專用泊位
NON-BUILDING AREA	非建築用地


土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大綱發展區內之土地用途及面積	用途
	公頃 HECTARES	
COMMERCIAL	15.00	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	8.67	綜合發展區
RESIDENTIAL GROUP A1	16.40	住宅(甲類)
RESIDENTIAL GROUP A2	17.70	住宅(乙類)
RESIDENTIAL GROUP A3	8.69	住宅(丙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	20.00	政府、機構或社區
OPEN SPACE	98.38	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	34.07	其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES (LIMITED AREA)	3.01	其他指定用途(限地帶範圍)
RAILWAY ROAD USE ONLY	98.94	貨車專用泊位
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	323.21	規劃區總面積

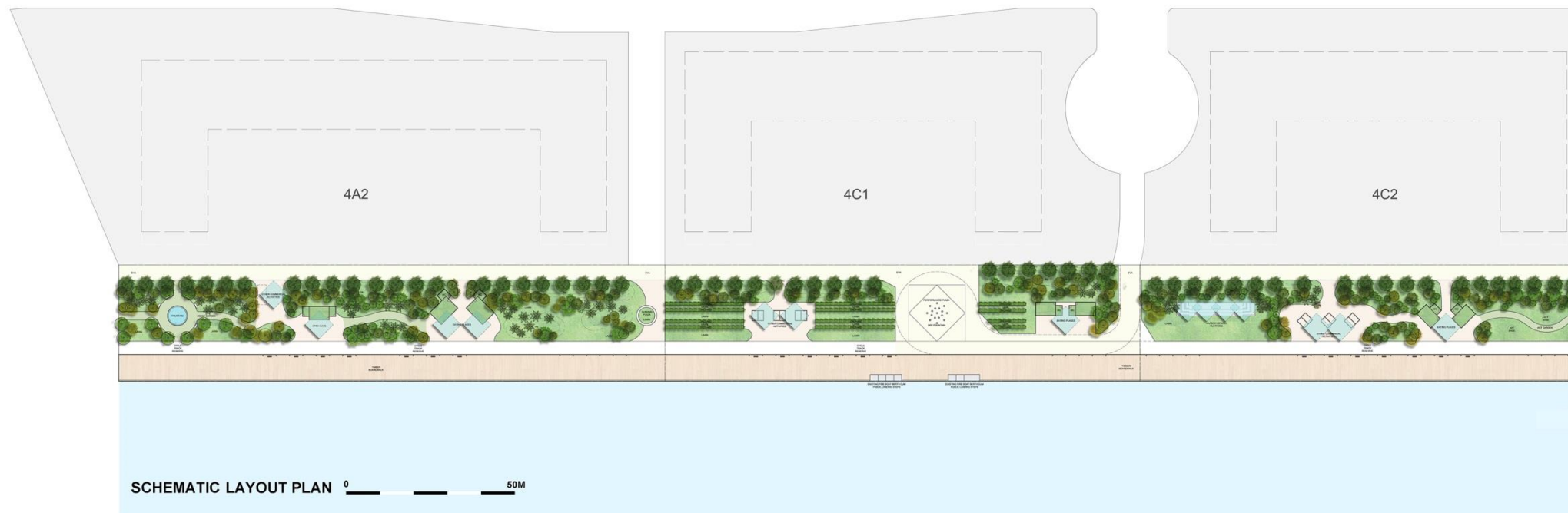
本計劃的《註釋》是這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

酒店用地及其管理的公眾休憩空間範圍

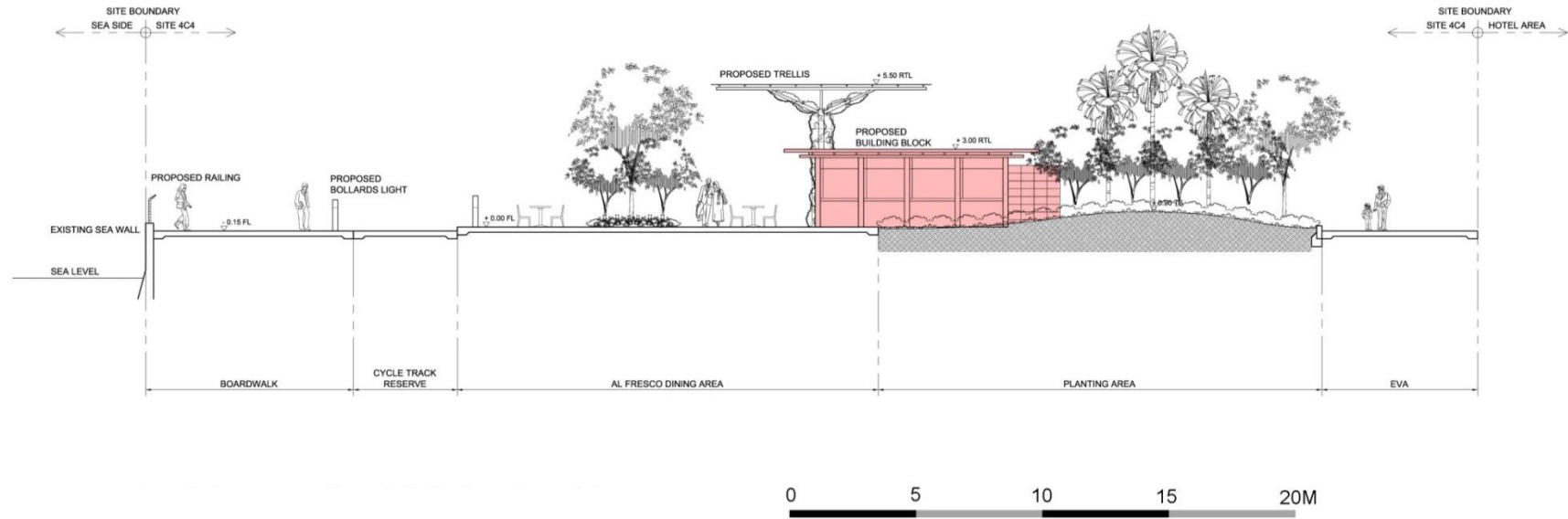


 被撥予管理的公眾休憩空間範圍

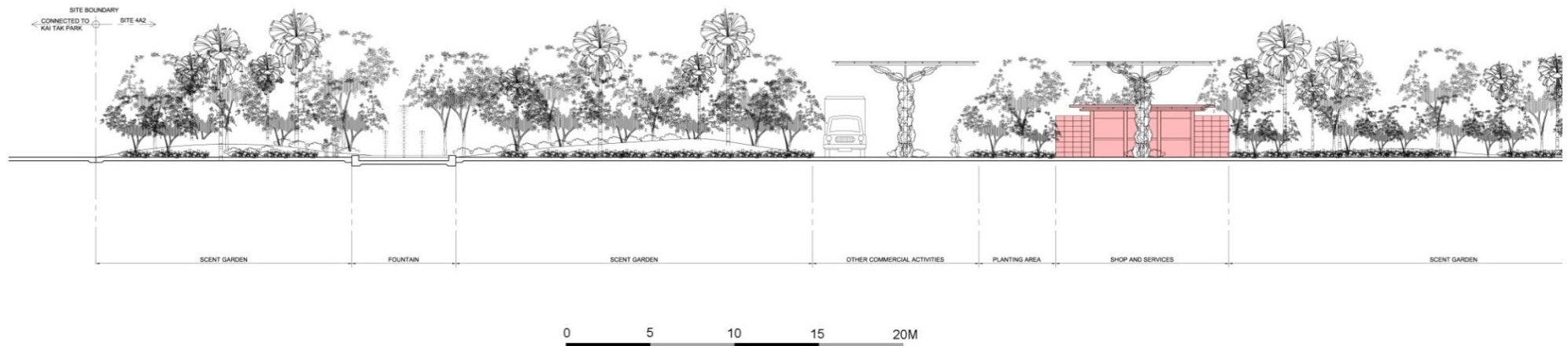
概念設計圖



擬作食肆用途一



擬作小商亭用途一



合成相片及透視圖

