

## 觀塘行動區發展規劃及工程可行性研究 – 建議發展大綱圖

### 目的

本文件旨在向議員簡介「觀塘行動區發展規劃及工程可行性研究」（下稱「本研究」）所擬備的建議發展大綱圖及觀塘避風塘水體共享建議，並徵詢議員的意見。

### 背景

2. 發展局起動九龍東辦事處於 2016 年 3 月展開本研究，研究範圍見圖 1。第一階段公眾諮詢於 2017 年 8 月至 11 月期間進行，旨在收集公眾對初步發展大綱圖及觀塘避風塘水體共享建議的意見，包括避風塘岸邊的用地。我們於 2017 年 9 月諮詢了九龍城房屋及基礎建設委員會（見九龍城房建會文件第 37/17 號），亦諮詢了觀塘區議會觀塘區發展及重建專責小組、觀塘中分區委員會、海濱事務委員會啟德海濱發展專責小組以及土地及建設諮詢委員會。
3. 因應第一階段諮詢時所收集的意見，以及技術評估的建議，本研究現已制訂建議發展大綱圖，展開第二階段公眾諮詢工作。

### 就初步發展大綱圖所收集的意見

4. 於第一階段公眾諮詢中，公眾支持本研究建議的改善交通及道路規劃原則、加強海濱長廊連接性、土地用途方案及觀塘避風塘的水體共享建議。收集到的主要意見包括：

#### 交通及運輸安排

- 提供適當及有效措施，盡快改善開源道迴旋處一帶的交通擠塞問題；
- 增加泊車位數目及協助改善違例泊車的情況；
- 優化公共運輸交匯處環境，盡量減少面積及提供附屬設施；

### 城市設計

- 避免新建築物阻礙開源道通風廊及影響景觀；
- 普遍支持「互聯空間」構思方案的兩座建築物布局；
- 增強海濱與景觀平台的垂直連接；
- 降低景觀平台的高度，避免受觀塘繞道阻礙景觀；

### 政府設施安排

- 考慮搬遷觀塘汽車渡輪碼頭及危險品車輛等候處，優化海濱長廊的連接；
- 減低垃圾站對海濱環境的影響；以及

### 文化創意用途

- 支持發展藝術創意產業，增加休憩空間作為創意廣場的面積。

## 主要修訂

5. 相對於初步發展大綱圖，建議發展大綱圖納入的主要修訂如下：

### 整體布局

- 因應諮詢時收集的意見，研究採納了「綠悠海濱」構思方案的休憩空間布局，結合海濱長廊及區內一系列的休憩空間。而建築布局建議採用「互聯空間」構思方案的兩座建築物設計，保留通風走廊及景觀廊。

### 公共運輸交匯處布局

- 為避免影響現有地下污水幹渠及考慮了縮減公共運輸交匯處的訴求，建議公共運輸交匯處採用圍邊鋸齒形的候車處設計，使其面積由 8 000 平方米縮減至 7 050 平方米；

### 行人連接

- 將接駁開源道及觀塘行動區之間的天橋稍為東移，縮短行人橫過偉業街的步行距離；

### 政府設施

- 為回應相關政府部門對危險品汽車渡輪服務及垃圾收集站運作的要求，保留現有基業街垃圾收集站，並於收集站內的空地重置食物及環境衛生署（下稱「食環署」）的貯放處；

- 建議基業街垃圾收集站的公廁於毗鄰的公共休憩用地及附設廁所落成後改作其他用途，例如可作非政府組織營運的升級再造或回收用途；
- 在基業里及海濱長廊之間的區域休憩用地設地下雨水蓄洪池；以及
- 長遠而言，熟食市場用地可改劃為區域休憩用地，結合海濱長廊，提升海濱吸引力。

## 建議發展大綱圖（圖 2）

6. 研究範圍內的政府設施、休憩空間及道路將會重整。建議土地用途包括：

- 「商業」用地：包括辦公室、零售餐飲及政府、機構或社區用途，並配合周邊環境訂定建築物高度限制（下稱「高限」）為主水平基準上 100 米。在規劃上留有彈性，部分樓面面積將來可按需要用作為政府部門運作或支持的用途；
- 「政府用途」用地：包括配合觀塘汽車渡輪碼頭的危險品車輛等候處及現有垃圾收集站，將維持主水平基準上 15 米的高限；
- 保留現有「其他指定用途」註明「汽車渡輪碼頭」及「碼頭」，並維持主水平基準上 15 米的高限；
- 「其他指定用途」註明「碼頭（1）」用地：包括觀塘渡輪碼頭，建議加入藝術及文化／機構為經常准許用途，推動藝術及文化產業，並維持現有主水平基準上 15 米的高限；以及
- 「休憩用地」：包括區域休憩用地（海濱長廊、基業里以西南之用地及現時熟食市場用地），以及鄰舍休憩用地（包括「商業」用地東北面的公眾休憩空間、及偉業街／開源道路口西南面的公眾休憩空間）。

7. 建議發展參數、建築物輪廓、城市設計布局及景觀設計布局見表 1 及圖 3 至圖 5。

表 1：發展參數

用地	商業	政府 (危險品 車輛等候 處)	政府(垃圾 收集站及 貯放處)	「其他指 定用途」 註明「碼 頭 (1)」 (觀塘渡 輪碼頭)	「其他指 定用途」 註明「汽 車渡輪碼 頭」(觀 塘汽車渡 輪碼頭)	「其他指 定用途」 註明「碼 頭」(觀 塘公眾碼 頭)	「休憩 用地」
用地面積 (平方米) (約)	13 700	1 750	690	2 600	4 000	740	15 310
建築物高度限制 (米) (主水平基準 上)	100	15	15	15	15	15	-
地積比率(約)	6.52	0.05	1.53	不變	不變	不變	-
總樓面面積分佈 (平方米) (約)							
- 辦公室	65 300	-	-	-	-	-	-
- 零售／餐飲	17 000	-	-	-	-	-	-
- 藝術及文化／機 構	-	-	-	1 700	-	-	-
- 政府、機構或 社區	-	90	780* + 275	-	-	-	-
- 公共運輸交匯處	7 050	-	-	-	-	-	-
- 碼頭	-	-	-	2 390*	845*	-	-
總樓面面積 (平方米)	89 350	90	1 055	4 090	845	-	-

註：\* 保留現有設施

8. 商業用地將根據《香港規劃標準與準則》提供附屬泊車和上落貨設施。以表 1 的建議發展參數為基礎，將提供約 350 個附屬私家車車位，而附屬上落貨車位為 36 個。停車場將另提供 130 個公眾私家車車位、54 個公眾貨車車位及 10 個旅遊巴停車位（部分為於晚間利用附屬上落貨車位作公眾泊車用途），以善用資源。

## 工程安排（圖 6）

### 短期項目

9. 為加快改善行動區內環境，研究建議數項可於短期內推展的項目，包括翻新基業街公廁及垃圾收集站外觀、增設三層高的構築物作重置現有食環署貯放處，以及善用位於海濱工業大廈旁的一幅用地和鄰近海傍作優先發展的海濱長廊。

## 工務工程

10. 觀塘行動區的工務工程主要分為三個工程項目，包括翻新觀塘汽車渡輪碼頭大樓、重整危險品車輛等候處，以及道路改善及相關休憩用地工程。若順利取得撥款，翻新觀塘汽車渡輪碼頭大樓將最早展開，預期於 2020 年內完成，配合重整危險品車輛等候處的工程。而重整危險品車輛等候處及道路改善工程，預計於 2021 年下半年開始分階段展開。道路改善工程建議包括將開源道/偉業街迴旋處改為一個交通燈控制路口，增加一條由基業里延伸的新路，以及其他道路改善工程。現時觀塘碼頭的公共交通交匯處將有臨時重置安排，以配合未來的土地及道路布局。

11. 觀塘碼頭廣場暨寵物公園需配合工程而要重整，為了減低對休憩用地需求的影響，優化海濱長廊及休憩用地興建工程將會分階段進行，以盡量維持休憩用地供應。此外，活化翠屏河工程計劃將於觀塘繞道下近偉業街/偉發道路口，提供合適設施方便飼養寵物的市民。

## 私人發展

12. 「商業」用地內的發展，包括公共運輸交匯處及私人發展用地內的公眾休憩空間，將以賣地形式交由未來發展商發展。與「商業」用地相連，沿偉業街的鄰舍休憩用地，亦計劃由未來發展商進行建造和管理。

## 其他工務工程

13. 鑑於渠務署就觀塘雨水排放改善工程的建議，行動區商業用地西北面的休憩用地將預留地底空間供興建雨水蓄洪池。雨水蓄洪池上的休憩用地，包括重置寵物公園，將結合蓄洪池一同興建。

## **智慧城市與綠色社區**

14. 為配合九龍東智慧城市和綠色社區發展，建議賣地條款納入相關要求，包括香港綠色建築環境評估（BEAM Plus）金級別或以上評級、不低於 30%綠化率、提供智能水錶、電動車充電設施、自動垃圾收集系統、單車泊車設施，以及發放停車場空置泊車位的實時資訊。此外，沿海的公眾休憩空間的綠化率建議提升至 35%。公眾休憩空間亦建議提供智慧回收箱系統及多功能路燈。

## 水體共享建議

15. 研究建議共用觀塘避風塘水體作水上康樂活動，水體共享的短期及中長期方案建議見圖 7 及圖 8。

16. 為配合觀塘避風塘內船隻及水上康樂活動於非颱風日子的共用水體方案，短期建議優化避風塘的用途。起動九龍東辦事處及海事處於 2019 年 4 月更新了《共享觀塘避風塘指引》（附件 1），推廣船隻及水上康樂活動安全共用避風塘。此外，海事處已於 2018 年 8 月把避風塘沿觀塘海濱花園的通航區由 50 米擴大至 100 米闊，釋放更多空間作水上康樂活動。政府現正處理三宗在觀塘避風塘兩岸設立水上運動設施的短期租約申請，分別位於前機場消防局用地、跑道下層堤岸的部分用地和觀塘繞道下「反轉天橋底四號場」。

17. 在水質方面，土木工程拓展署已完成堵截由周邊地區排放污染物至啟德明渠進口道／觀塘避風塘的相關工程，並已採用生物除污法原地處理進口道／避風塘所積累的沉積物。根據土木工程拓展署和環境保護署的監測數據，進口道和避風塘的水質近年持續地改善。避風塘的水質已基本上達到次級接觸康樂活動（如划艇）的水質要求。相關政府部門會繼續監測水質及實施進一步的改善。

18. 此外，運輸署正籌備試行經啟德、紅磡、尖沙咀東部、西九龍及中環的「水上的士」服務，計劃在 2019 年下半年進行招標，在 2020 年投入服務。

19. 中長期而言，隨著觀塘行動區及啟德跑道末端的發展完成後，區內將有更多與娛樂及旅遊相關用途，從而產生協同效應，增添海旁的吸引力和活力。

## 未來路向

20. 本研究的最終規劃建議將交予規劃署跟進，以進行相關分區計劃大綱圖的修訂工作。同時，土木工程拓展署亦會進行技術可行性研究及準備工務工程撥款申請的工作。

## 意見徵詢

21. 請議員備悉觀塘行動區的建議發展大綱圖及水體共享建議，並提供寶貴意見。

## 附件

- 圖 1 研究範圍
- 圖 2 建議發展大綱圖
- 圖 3 建築物體積示意圖
- 圖 4 城市設計總綱圖
- 圖 5 景觀設計總綱圖
- 圖 6 工程安排
- 圖 7 水體共享短期方案建議
- 圖 8 水體共享中長期方案建議

附件 1 《共享觀塘避風塘指引》

發展局  
起動九龍東辦事處  
2019 年 7 月