

諮詢文件

彩興路居者有其屋發展計劃

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向觀塘區議會介紹彩興路居者有其屋(下稱居屋)發展計劃，並邀請各議員支持和通過本文件。

2. 背景

- 2.1 擬建的居屋發展計劃包括現時位於彩興路的兩塊土地(即「地盤甲」和「地盤乙」)。發展計劃的位置圖，請參閱附件一。
- 2.2 規劃署於 2013 年 1 月 8 日連同其他政府部門就佐敦谷彩興路「地盤甲」興建住宅的建議諮詢區議會。當時的發展方案是興建兩幢住宅作資助房屋之用，樓宇高度為主水平基準上 130 米，總地積比率為 5.0 倍。
- 2.3 會上大部分議員均支持是項建議，但同時要求相關政府部門跟進「三彩」地區交通及社區配套設施的問題，並提議利用彩榮路空地提供社區設施及興建公共房屋；亦有議員建議提高「地盤甲」的地積比率以增加建屋量。
- 2.4 因應議員的建議，發展局、教育局、規劃署、房屋署和康樂及文化事務署曾就佐敦谷多塊用地，包括彩榮路用地的未來規劃作多番商討。最後落實把彩興里一幅原先預留作興建室內康樂中心的用地(即「地盤乙」)納入彩興路居屋計劃一併整體發展，並提高其地積比率以增加建屋量。原規劃的室內康樂中心(下稱「體育館」)則遷移至彩榮路用地(詳情請參閱房屋署和康樂及文化事務署呈交的觀塘區議會文件第 18/2014 號)。

- 2.5 城市規劃委員會於本年 4 月 11 日根據《城市規劃條例》第 7 條展示《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/28》，以供公眾查閱，為期兩個月。該圖所收納的修訂，包括將上述地盤由「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)1」地帶，其最高住用及非住用的地積比率分別為 6.0 倍及 1.0 倍，建築物高度不高於主水平基準上 150 米。有關收納上述修訂的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/28》的詳情，請參閱規劃署呈交的觀塘區議會文件第 15/2014 號。

3. 地盤特色和擬建發展(參閱附件二)

- 3.1 擬建的居屋發展計劃位於彩興路，毗鄰坪石遊樂場。「地盤甲」和「地盤乙」之間被通往坪石遊樂場的車道分隔，地盤淨面積分別約為 0.83 公頃和 0.35 公頃，地台高度則分別為主水平基準上 50 米和 47 米，兩地盤四周大部份為斜坡。
- 3.2 房屋委員會擬興建三幢居屋樓宇，提供約 1,300 個居屋單位。初步發展參數如下：

地盤淨面積	總面積約 1.18 公頃
擬建用途	居屋
樓宇高度	約 26 至 32 住宅層(不高於主水平基準上 150 米)
單位數目	約 1,300 個
預計人口	約 4,000 人
康樂設施	休憩設施及兒童遊樂場
其他設施	私家車，電單車位及屋苑管理設施

- 3.3 受地盤地形及車道水平所限，加上新清水灣道的交通噪音問題，屋苑佈局和樓宇設計須因地制宜。整個發展概念著重綠化，設計上融合地盤特色和配合四周環境，樓宇之間保留適當的距離，加強通風效果。
- 3.4 居屋屋苑內擬建一高架居民通道橫跨通往坪石遊樂場的車道，方便屋苑居民使用分佈於「地盤甲」和「地盤乙」兩邊設施。

4. 行人和交通設施

- 4.1 行人設施方面，擬建一行人天橋和升降機塔連接「地盤甲」的西南面及彩德邨(近彩義樓對開位置)，方便彩德邨和居屋居民到達彩興路往返觀塘道，亦方便居屋居民前往彩德商場購物。
- 4.2 配合居屋和地區未來發展，政府擬進行道路工程以增加道路交通流量和公共交通網絡配套設施。擬建工程包括：(一)擴闊部分通往坪石遊樂場的車道；(二)擴闊彩興路與彩興里交界處；(三)於居屋計劃毗鄰興建專線小巴及的士上落客避車處；(四)於彩興路加建巴士上落客避車處。

5. 受影響設施及安排

- 5.1 在工程進行期間，彩興路和彩興里行人路及彩德邨休憩設施將會臨時局部封閉。本署會按情況採取適當措施，減低對居民日常的不便。

6. 發展時間表

- 6.1 按現時估計，擬建的居屋發展計劃最早於 2015 年動工，2019 年落成。

7. 總結

- 7.1 本文件將提交觀塘區議會於 2014 年 5 月 13 日的會議，歡迎各議員提出寶貴意見，並支持和通過擬建居屋發展項目。

房屋署
2014 年 5 月 2 日

附件

- 附件一 彩興路居者有其屋發展計劃 - 位置圖
附件二 彩興路居者有其屋發展計劃 - 概念規劃圖



附件二