

新葵街公營房屋發展計劃

諮詢葵青區議會

2017年07月13日 星期四



規劃署



香港房屋委員會

背景

1. 2017年施政報告

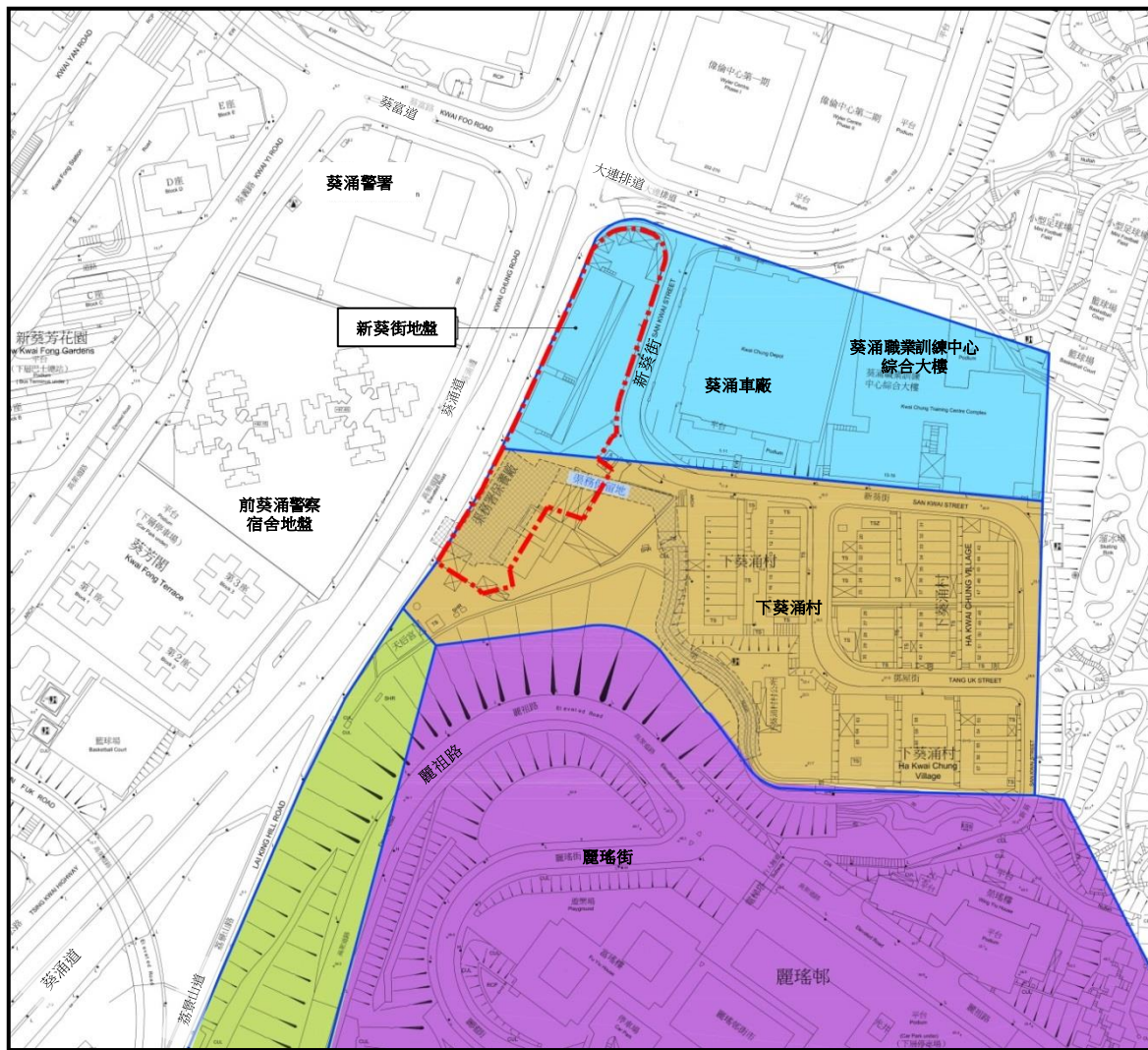
10年建屋目標: 46萬公私營住宅，每年2萬8千公屋

2. 2014年諮詢葵青區議會

2014年5月8 日: 介紹13幅擬建房屋用地，新葵街地盤為其中一幅

新葵街

- 現時土地用途：政府、機構或社區用地及鄉村式發展用地
- 現有用途：路政署高速鐵路的臨時工地
：渠務署的維修站及臨時工地



圖示說明

— . — . — . 擬建公屋地盤界線

—— 規劃範圍界線參照葵涌分區
計劃大綱草圖編號 S/KC/28

 政府、機構或社區

■ 鄉村式發展

 住宅(甲類)

 綠化地帶

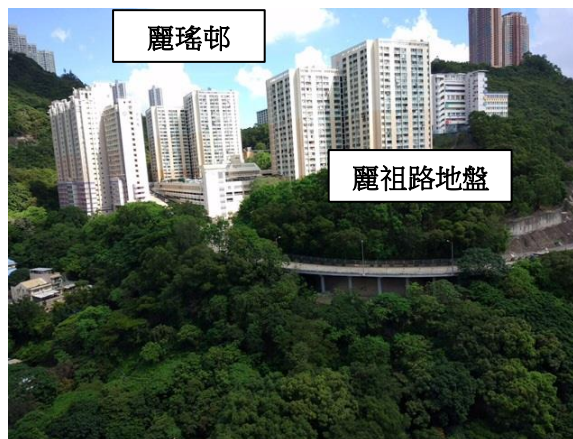
新葵街-公營房屋發展計劃

鳥瞰圖



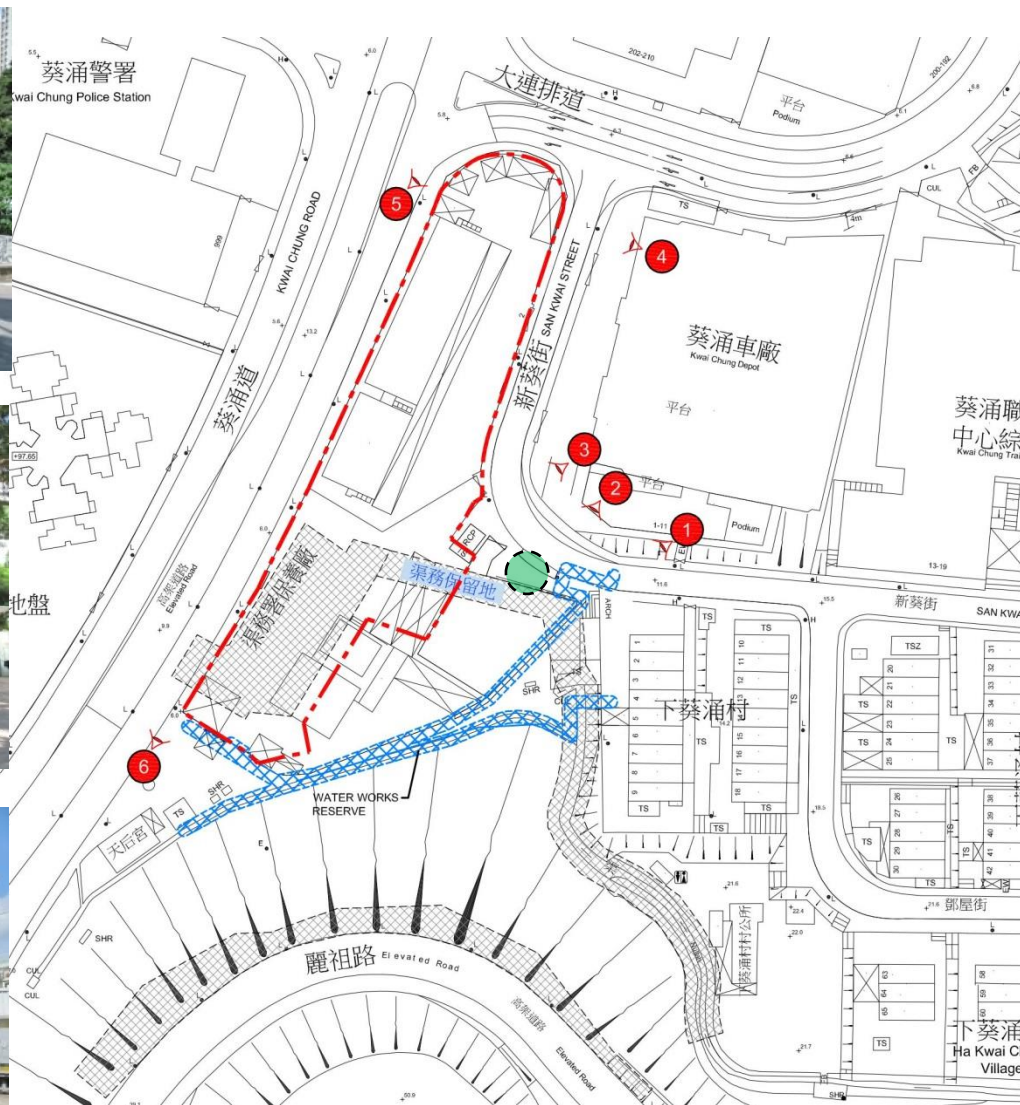
地盤實景相片

職業訓練中心綜合大樓



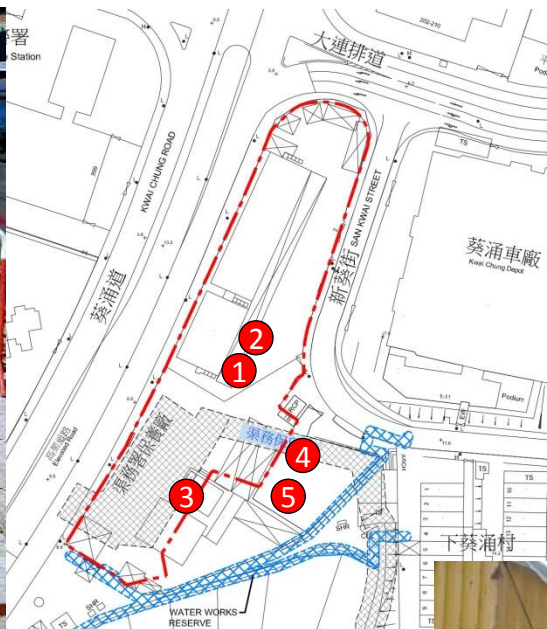
新葵街-公營房屋發展計劃

新葵街地盤



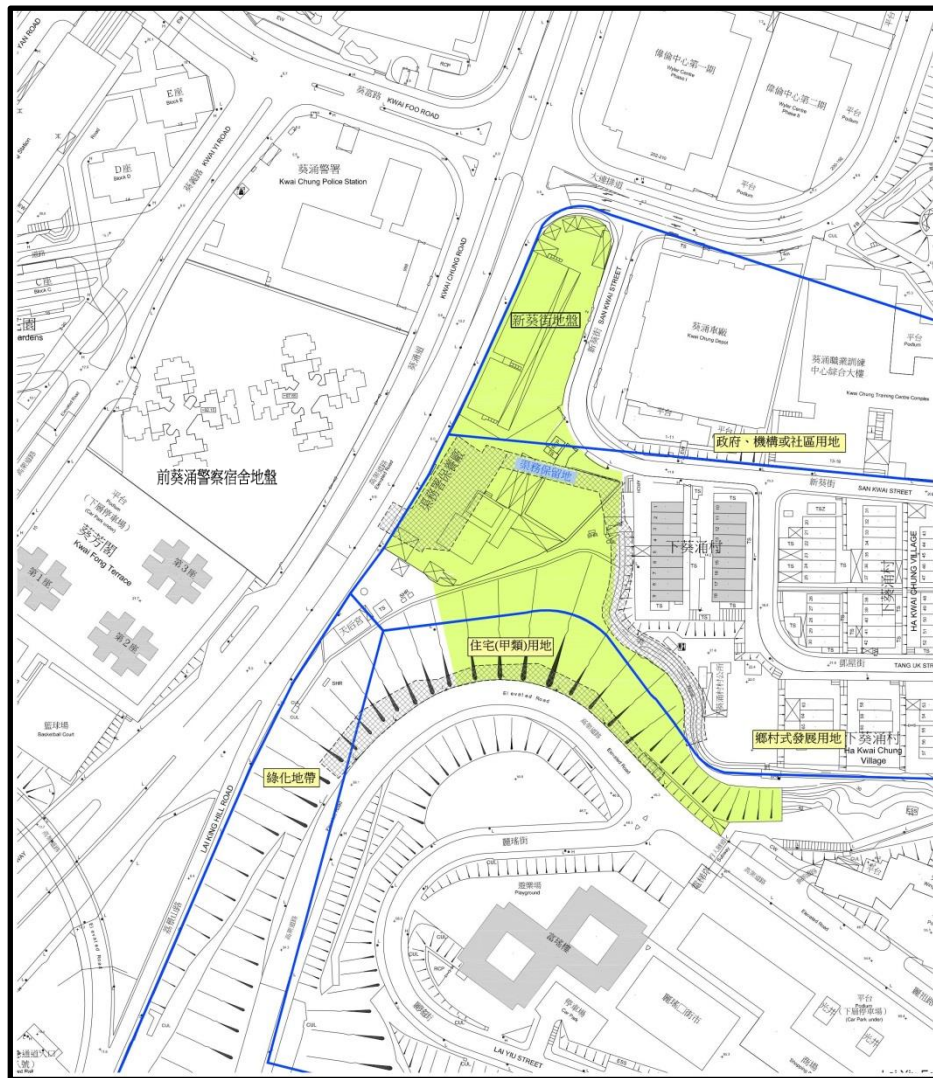
新葵街-公營房屋發展計劃

新葵街地盤

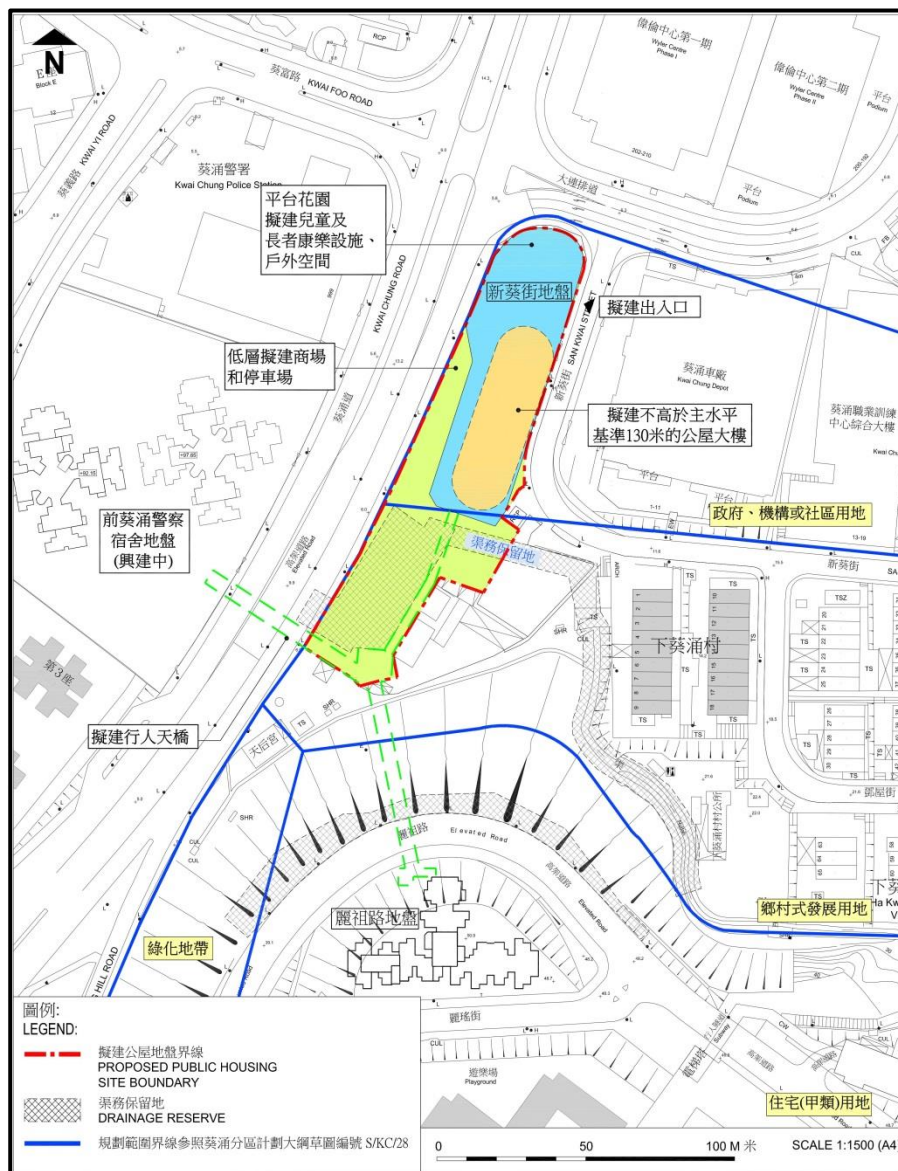


新葵街-公營房屋發展計劃

新葵街地盤發展機會



發展參數



	新葵街地盤
地盤總面積	約0.5公頃
現有土地用途	「政府、機構或社區」及「鄉村式發展」
建議土地用途	改劃為「住宅（甲類）2」用地
住用地積比率/ 非住用地積比率	6倍/9.5倍
最高建築物高度 (主水平基準上)	130米 (38層住宅樓房座落二層平台)
擬建公屋單位數目	約650個
預計人口	約1600人
地盤綠化率	不少於地盤面積的20%
康樂設施	綠化休憩設施 兒童及長者康樂設施
零售設施	約250平方米
社會福利設施	建議提供一間長者日間護理中心及一間日間幼兒中心為有需要人士提供服務。
泊車設施	參照《香港規劃標準與準則》的上限標準，建議提供泊車位如下： - 住客私家車位：約21個 - 商用私家車位：約2個 - 電單車位：約6個 - 輕型貨車位：約4個
其他設施	- 擬建行人天橋和升降機塔連接前葵涌警察宿舍公營房屋項目及麗祖路公營房屋項目 - 屋邨管理設施等

*改劃上述土地為「住宅（甲類）2」地帶的建議須取得城規會的同意。如獲批准，住用/非住用的最高地積比率為6.0倍/9.5倍，而建築物高度不可高於主水平基準上130米。

以上資料及有關附件只供參考，建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。

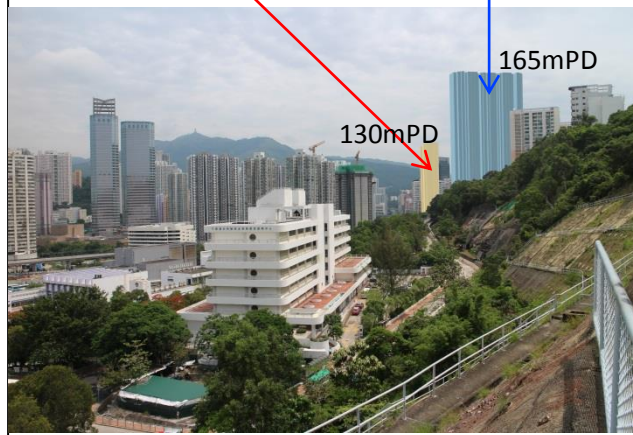
視覺影響評估

前葵涌警察宿舍
公屋項目 擬建公屋發展項目



公眾觀景點 1 (從中葵涌公園新葵街入口觀望)

擬建公屋發展項目 麗祖路公屋項目



公眾觀景點 2 (從荔景體育館旁的休憩用地觀望)



示意圖 KEY PLAN

擬建公屋發展項目 前葵涌警察宿舍
公屋項目

新葵芳花園

葵芳地鐵站



公眾觀景點 3 (從葵涌劇院前的公眾地方觀望)

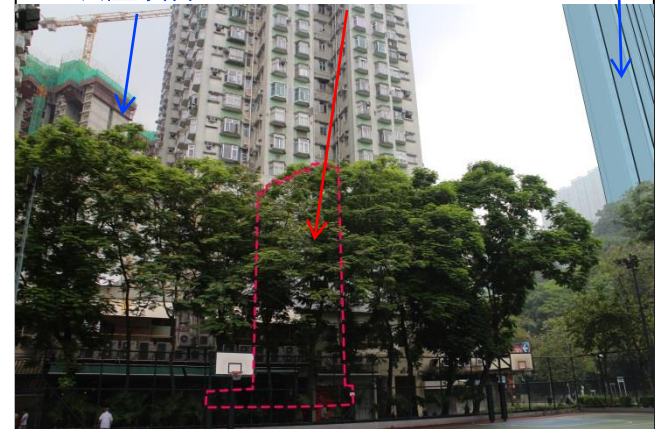
麗祖路公屋項目 擬建公屋發展項目

葵安樓



公眾觀景點 4 (從興芳路花園觀望)

前葵涌警察宿舍 擬建公屋發展項目 麗祖路公屋項目



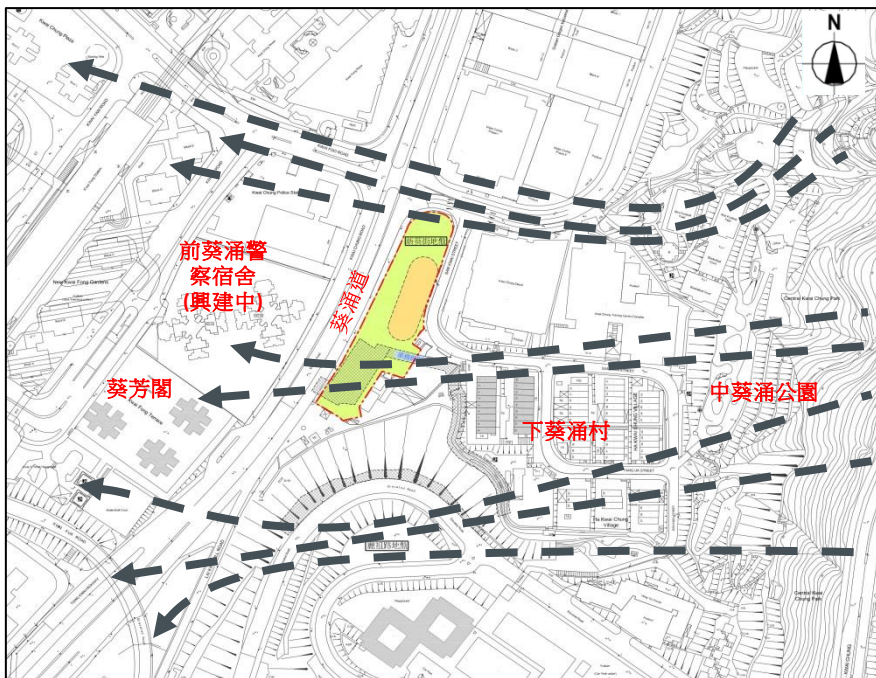
公眾觀景點 5 (從葵義路遊樂場觀望)



新葵街-公營房屋發展計劃

新葵街空氣流通評估

全年風流動



圖示說明 ← — — 盛行風向(東北、東北偏東和東風)

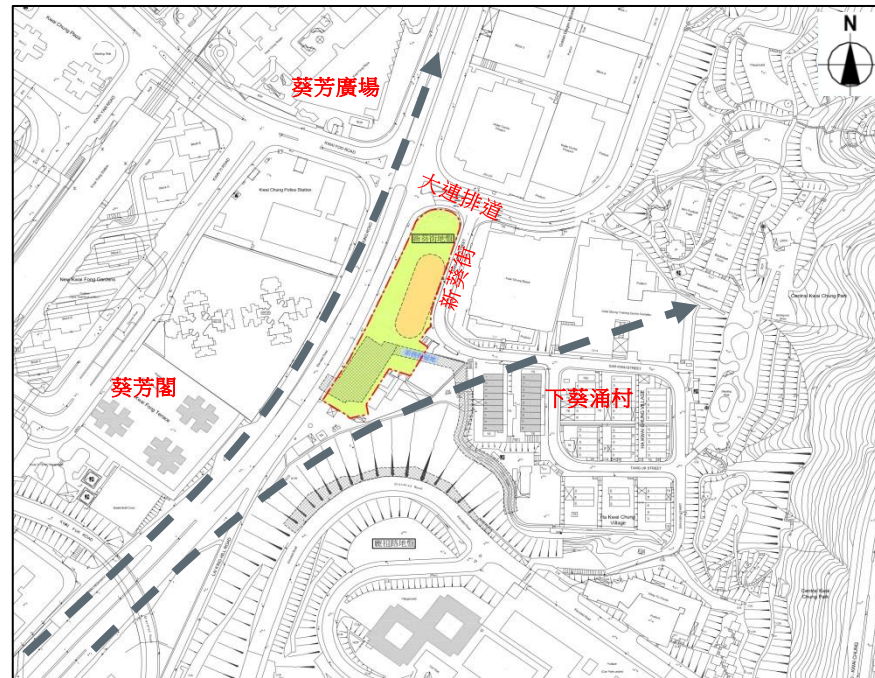
在全年盛行風情況下，預計風流動：

- 現存的職業訓練局葵涌大樓及葵涌車房令主導風經大連排道及新葵街流向葵涌道
- 選址所建議的樓宇座向及位置並不影響現存在大連排道及新葵街的主導風流動
- 因大連排道及新葵街的主導風流動不受影響，擬建的新大廈對部分下風位置(例如葵涌道、前葵涌警察宿舍、及葵芳閣等)整體影響輕微。
- 另外，擬建的新大廈對上風環境(例如下葵涌村和中葵涌公園等)影響輕微。



新葵街-公營房屋發展計劃

夏天風流動



圖示說明 ← — — 盛行風向(西南和西南偏南)

在夏天盛行風情況下，預計風流動：

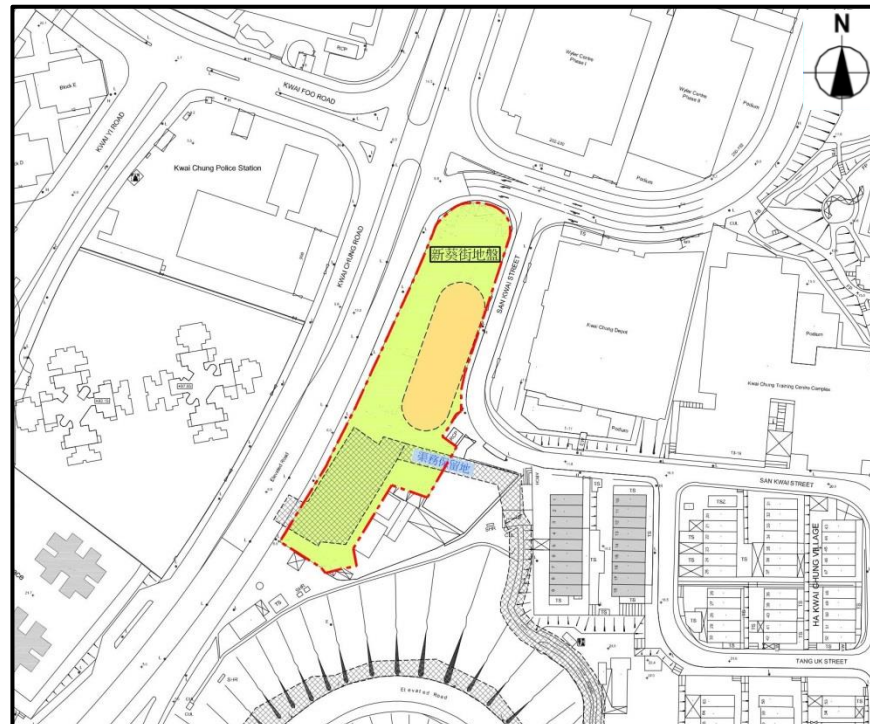
- 葵涌道為現存葵涌區主要的通風廊
- 預計部份的西南和西南偏南風會經新葵街以南，麗祖路以北到達下葵涌村
- 選址所建議的樓宇座向及位置並不影響現存在葵涌道的主導風流動
- 因葵涌道的主導風流動不受影響，擬建的新大廈對部分下風位置(例如新葵街、大年排道等)影響輕微。
- 另外，擬建的新大廈對部分上風環境(例如葵芳閣、葵芳廣場及下葵涌村)影響輕微。

噪音評估

按環境顧問公司的估算，噪音來自葵涌道。為符合《香港規劃標準與準則》第九章，就道路交通噪音所釐定的客觀準則為住宅的交通噪音水平不超逾70分貝(A)的準則，擬建公屋的設計會採用或考慮採用以下噪音緩解措施：

- 調整座向以盡量增加樓宇與噪音源頭的距離；
- 建築簷片、減音窗/ 減音露台；

初步噪音評估結果顯示，在適度混合採用建築簷片、減音窗/ 減音露台、合適的樓宇座向和平面佈置的措施下，**能夠符合上述的住宅交通噪音水平準則。**



交通影響評估

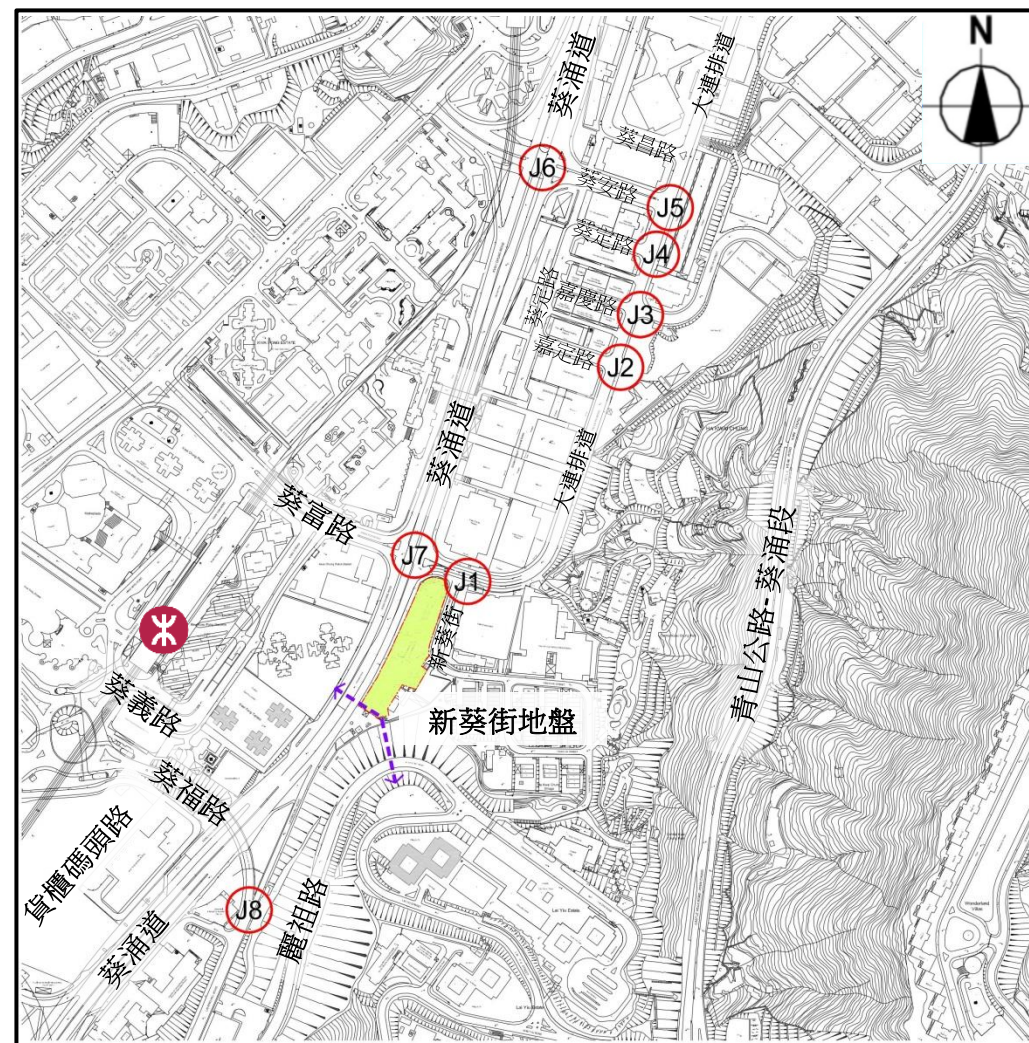
包括：

- 在主要路口及道路進行交通流量評估
- 在附近道路進行行人流量評估
- 公共交通服務評估 (如巴士、專線小巴)

初步評估顯示擬建的公屋發展項目將不會對區內道路網絡造成不良的影響。

人流影響評估

發展項目擬建的行人天橋和升降機塔將改善當區人流連接網絡，達至優化行人通道的效果。



圖示說明



交通流量主要道路評估



擬建行人天橋

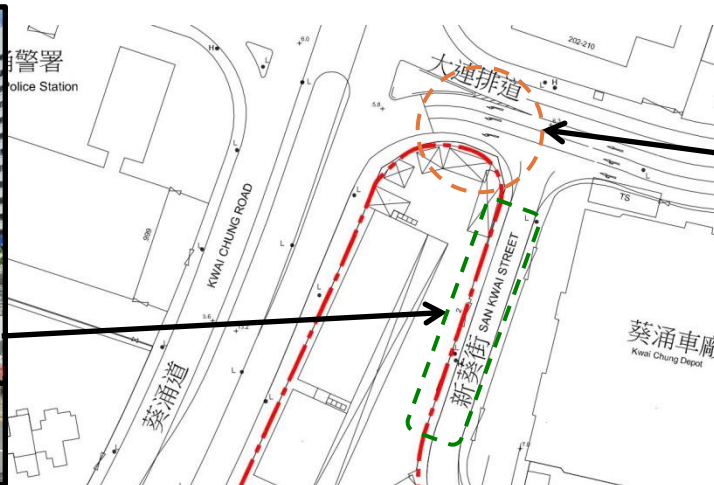


新葵街-公營房屋發展計劃

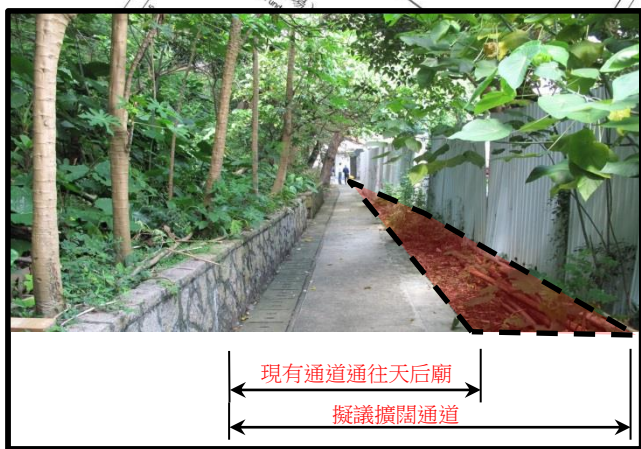
建立社區:改善週邊道路及行人設施



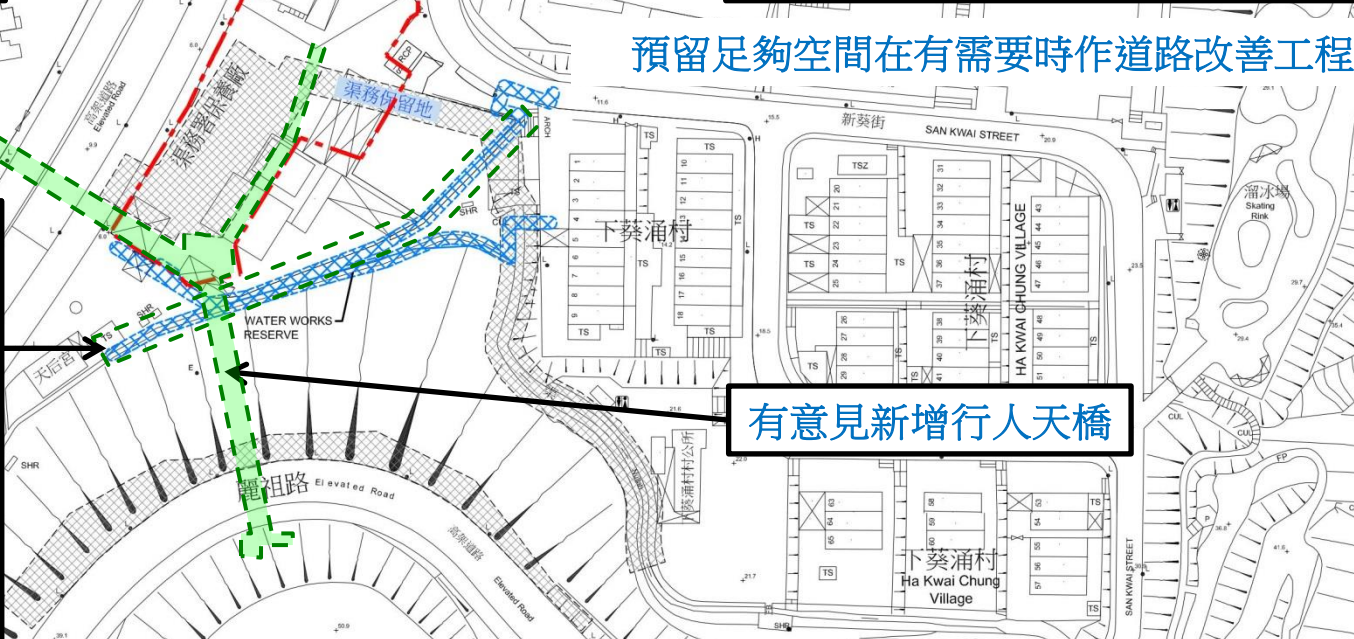
善用樓底加闊行人通道



預留足夠空間在有需要時作道路改善工程



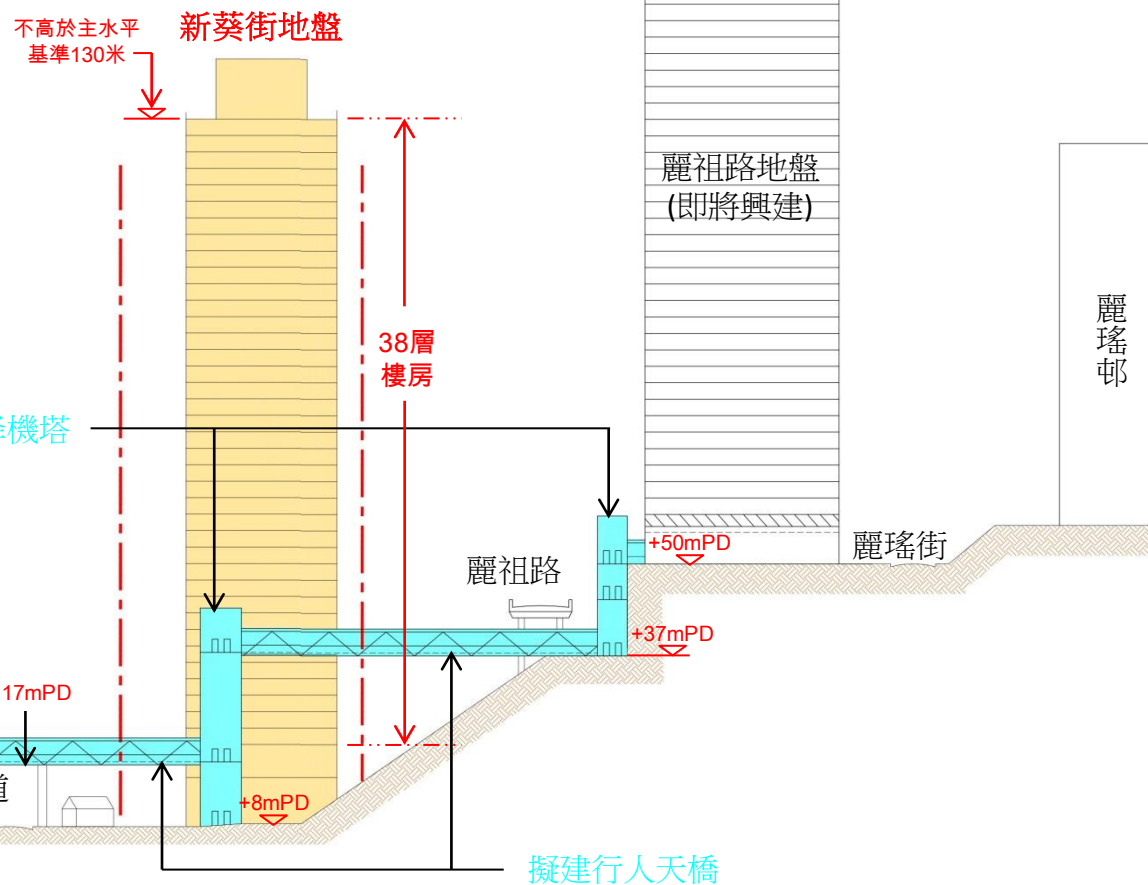
擴闊天后廟小徑



麗祖路地盤



 現從下葵涌村經新葵街及葵富路前往港鐵及巴士總站
 有意見興建行人天橋通往港鐵及巴士總站
 擬議 / 有意見經天后廟小徑往建議的行人天橋



建立社區：加強社福設施



■ 新葵街地盤(新增社會福利設施)

- 長者日間護理中心
- 日間幼兒中心

■ 麗瑤邨(現有社會福利設施)

- 伸手助人協會麗瑤白普理護老院
- 浸會愛群社會服務處麗瑤老人中心
- 扶康會麗瑤成人訓練中心
- 香港基督教女青年會麗瑤社會服務處
- 生活教育活動計劃
- 香港基督教服務處賽馬會「鼓舞・創你程」計劃生涯規劃服務隊(九龍西)
- 環保熊貓

前葵涌警察宿舍地盤(興建中)
(提供社會福利設施)

- 安老院舍兼長者日間護理中心
- 綜合家庭服務中心

加強社福設施

長者日間護理中心

- 長者日間護理中心為身體機能屬中度或嚴重缺損的體弱及認知障礙症長者於日間提供照顧及支援服務，使他們能夠在熟悉的社區安老。
- 新建樓宇將預留約550平方米作長者日間護理中心。



日間幼兒中心

- 幼兒中心服務為剛出生至三歲以下的幼兒提供日間照顧服務，以培育他們的成長和發展。
- 新建樓宇將預留約600平方米作日間幼兒中心之用。



增設兒童及長者康健設施

- 提供足夠兒童遊樂場及相關玩樂設施
- 綠化和休憩空間
- 長者康健設施



建築期間的環境控制措施

空氣污染

- 承建商需要符合合約要求，嚴格跟從「空氣污染控制 (建築塵埃) 條例」及「空氣污染管制 (建造工程塵埃) 規例」所要求的塵埃控制措施；
- 在離開地盤前，泥頭車須經過清洗，以洗去車身和車輪上的泥塵；
- 蓋好會產生塵埃的物料；
- 定時向工地及工地對出的道路灑水，以減少泥塵。



噪音

- 承建商需要符合合約要求，嚴格跟從「噪音管制條例」所要求的聲音控制措施；
- 盡量為發出高噪音的機器裝置隔聲板或隔音屏；
- 使用非撞擊式打樁代替撞擊式打樁；
- 安排會發出高噪音的活動於影響較少的時間進行，以盡量減輕噪音造成的干擾；及
- 盡量使用低噪音機動機械。



對鄰近建築物的評估及影響和建築期間的監測措施

鄰近建築物的評估及影響

- 房屋署會於不同階段在項目地盤內，進行必要的地質勘探，並會評估對鄰近建築物的影響。詳細工程建議方案，施工階段的監控程序及有關的評估與影響報告，將會提交給相關政府部門審閱和批准（例如土力工程處，路政署，房屋署獨立審查組）。

建築期間的監測措施

- 在施工階段提供適當檢查站，如地下水監測點和地面沉降標記，鄰近建築物的結構沉降點和傾斜標記，並進行適當的監查，以確保公眾安全及鄰近建築物不受影響。





謝謝

歡迎各議員就上述擬議修訂項目
及公營房屋發展計劃提出意見。



新葵街-公營房屋發展計劃

