

葵青區議會
房屋事務委員會

青康路北擬議公營房屋發展計劃

背景

- 因應社會對公營房屋的殷切需求，政府有關部門在不同地區均積極物色適合發展公營房屋的土地，以善用土地資源。政府物色了兩幅位於長青邨及毗鄰地方，以作公營房屋發展的用地。
- 第一幅用地鄰近長青邨的公共運輸交匯處。
- 第二幅用地是現時長青邨內的前香港張氏宗親總會張熾昌紀念小學空置校舍。
- 在上述兩幅用地的基礎上，我們建議同時一併發展以下兩幅用地作綜合發展：
 - 現時位於長青公共運輸交匯處旁的長青社區中心；及
 - 現時長青邨青桃樓旁的籃球場。

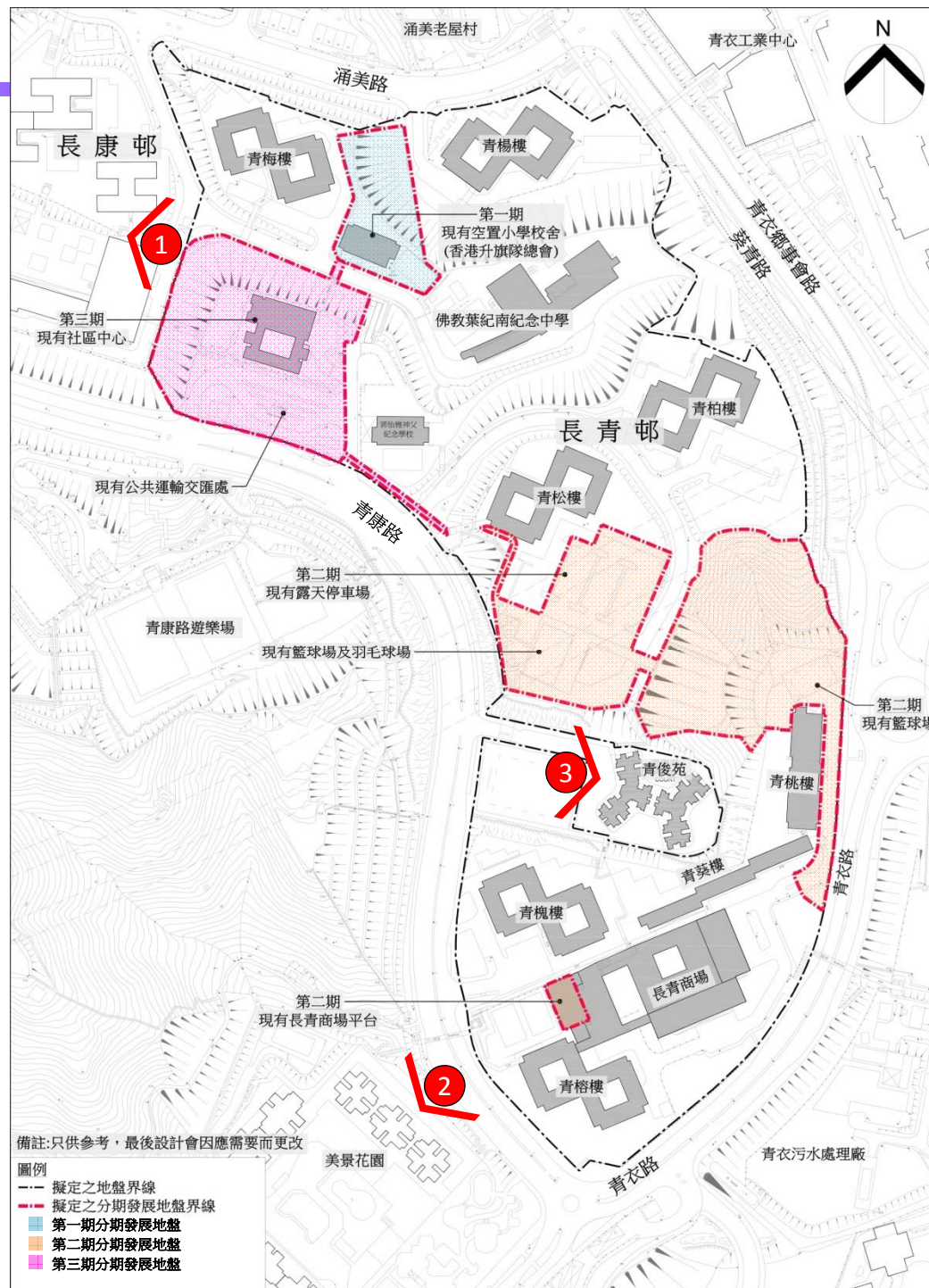
背景

- 是項公營房屋發展於《青衣分區計劃大綱核准圖編號S/TY/28》上屬「住宅（甲類）」用途。
- 所准許的最高住用地積比率為5倍或最高非住用地積比率為9.5倍。
- 地盤總面積約14公頃(長青邨及毗鄰的公共運輸交匯處範圍)，建議的發展範圍約3.6公頃。
- 房委會現向葵青區議會房屋事務委員會介紹青康路北公營房屋發展計劃，並聽取各委員的意見。

青康路北擬議公營房屋發展計劃

發展用地

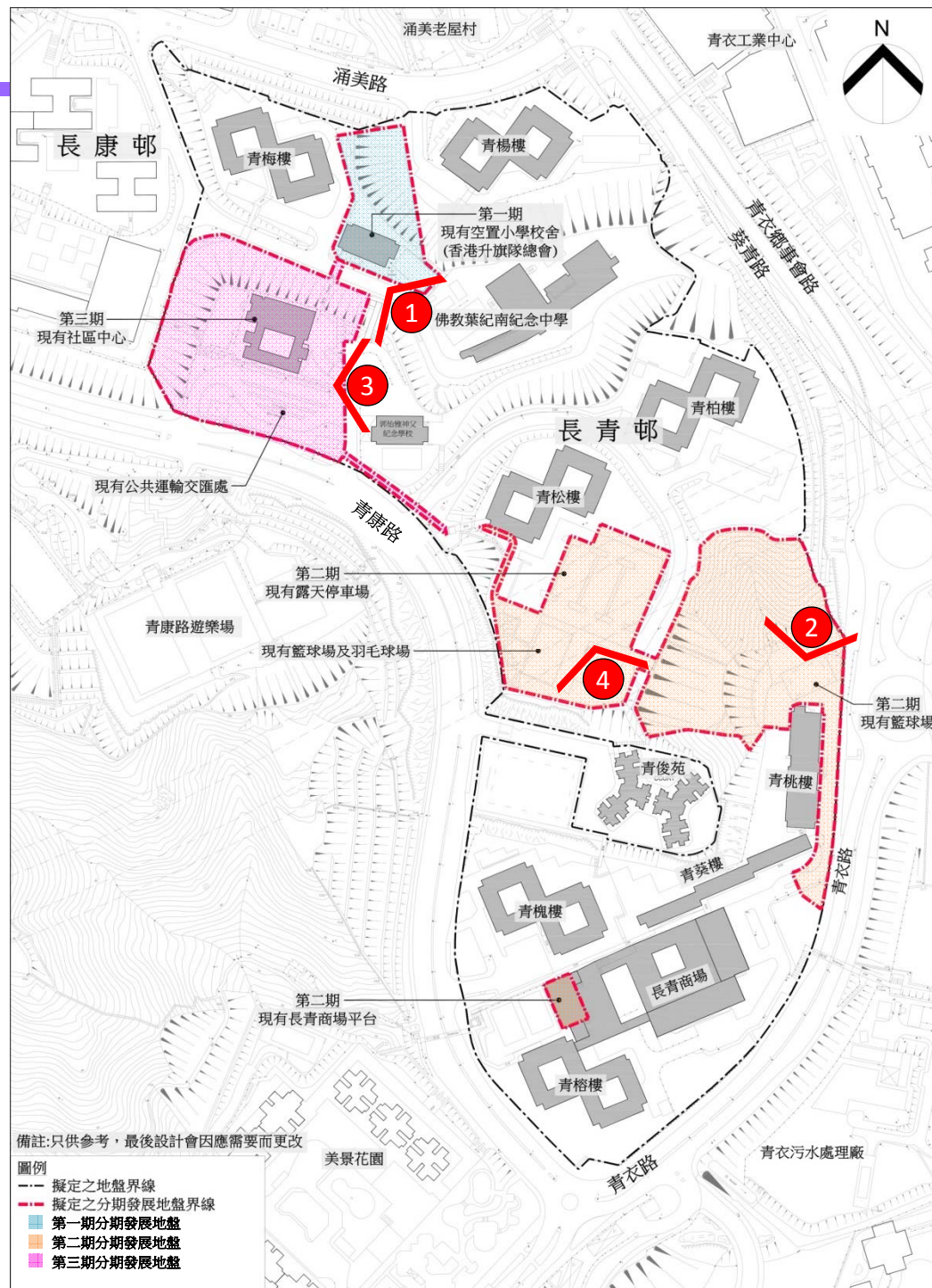
- 青康路北發展用地位處長青邨內，北面是涌美路，西南面是青康路，東面是青衣鄉事會路及青衣路。



青康路北擬議公營房屋發展計劃

發展用地

- 第一期地盤為前香港張氏宗親總會張熾昌紀念小學空置校舍。
- 第二期地盤位於現時長青邨青桃樓旁的籃球場及青松樓旁邊的露天停車場。
- 第三期地盤位於長青公共運輸交匯處及其旁邊的長青社區中心。

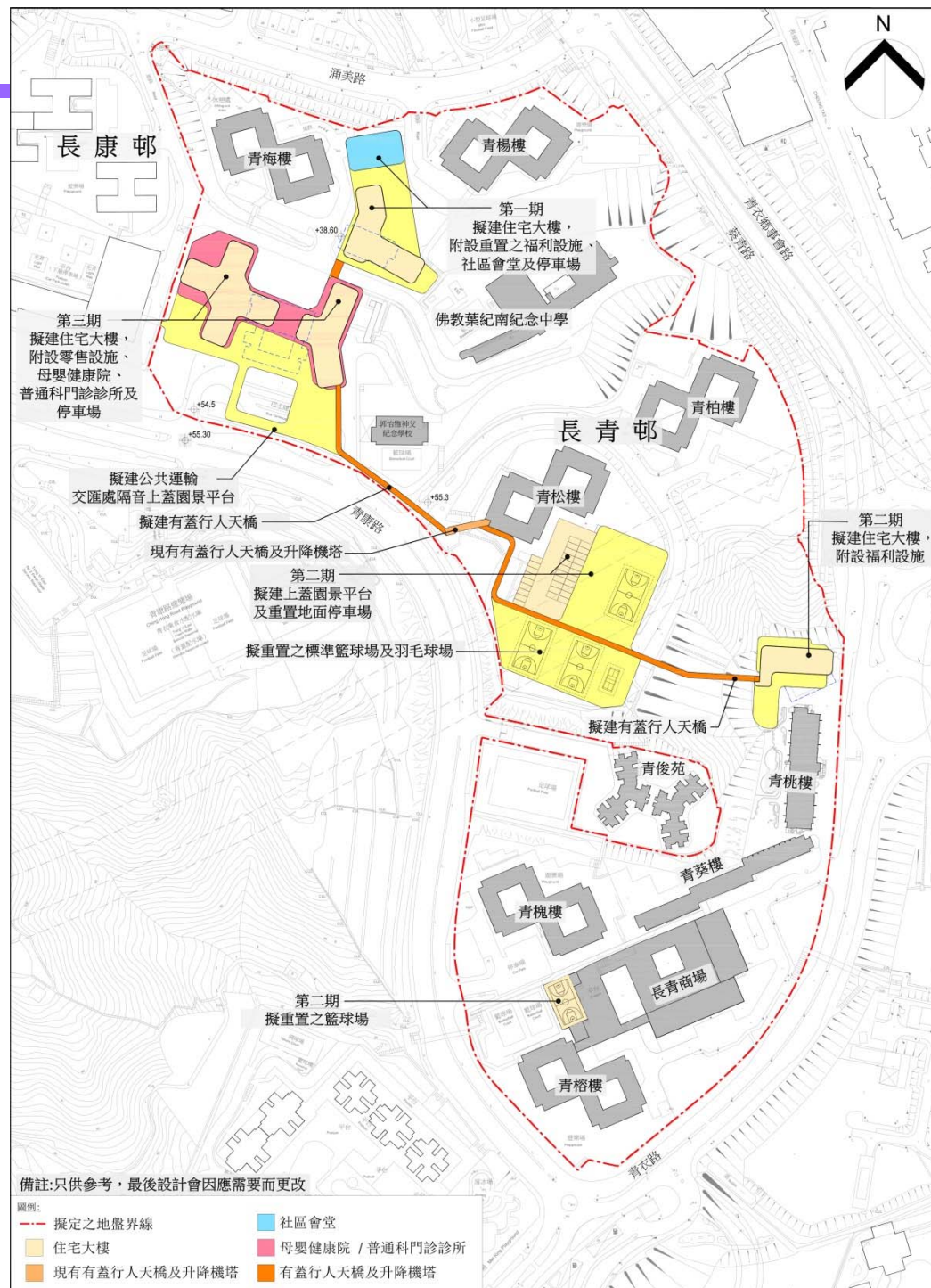


青康路北擬議公營房屋發展計劃

發展計劃及初步建議

因應地盤面積，是項公營房屋發展計劃建議：

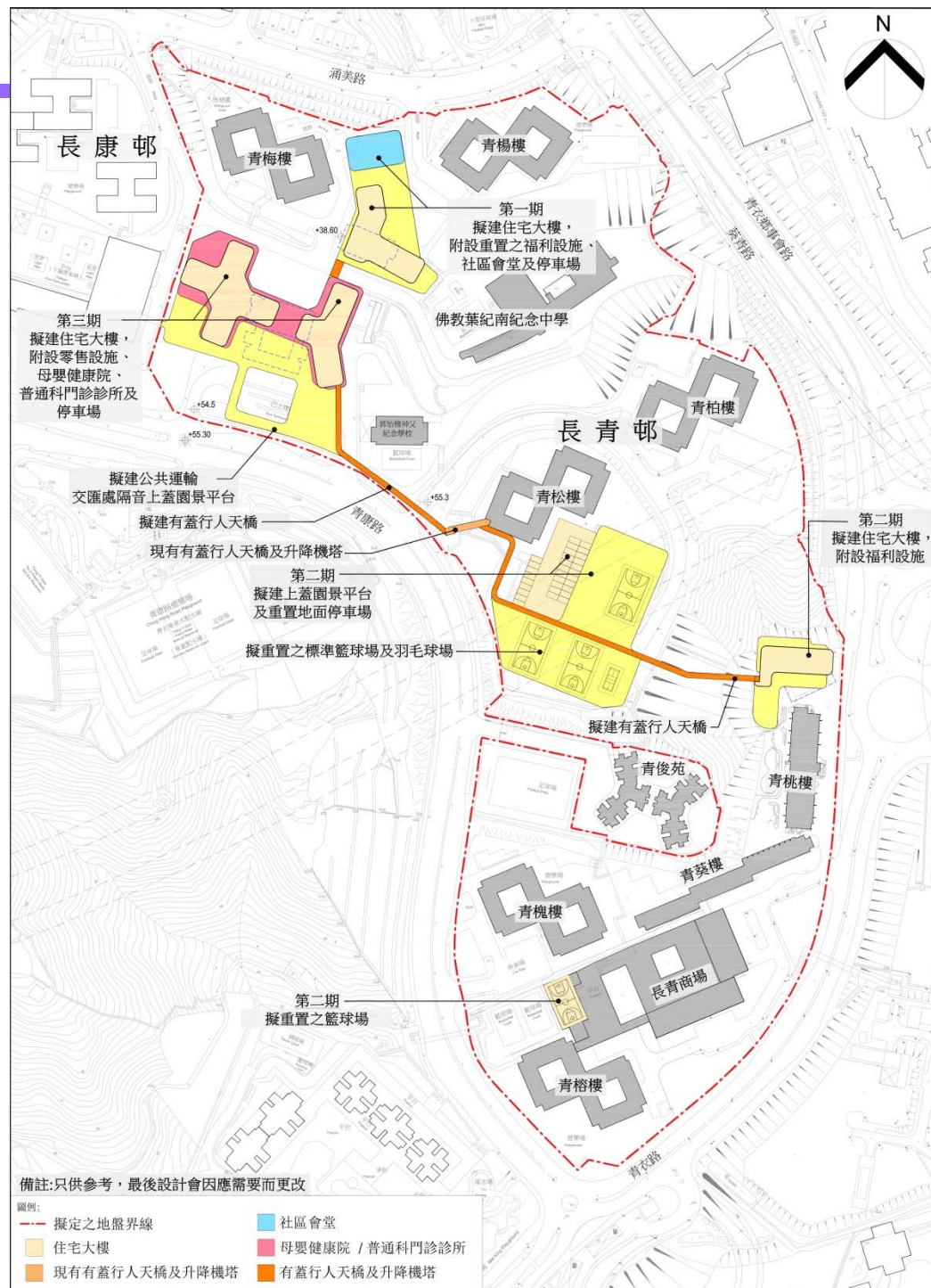
- 興建4座住宅樓宇
- 約3050個單位
- 預計人口約8550人
- 整項計劃預計於2023至2028年分階段完成



青康路北擬議公營房屋發展計劃

發展計劃及初步建議

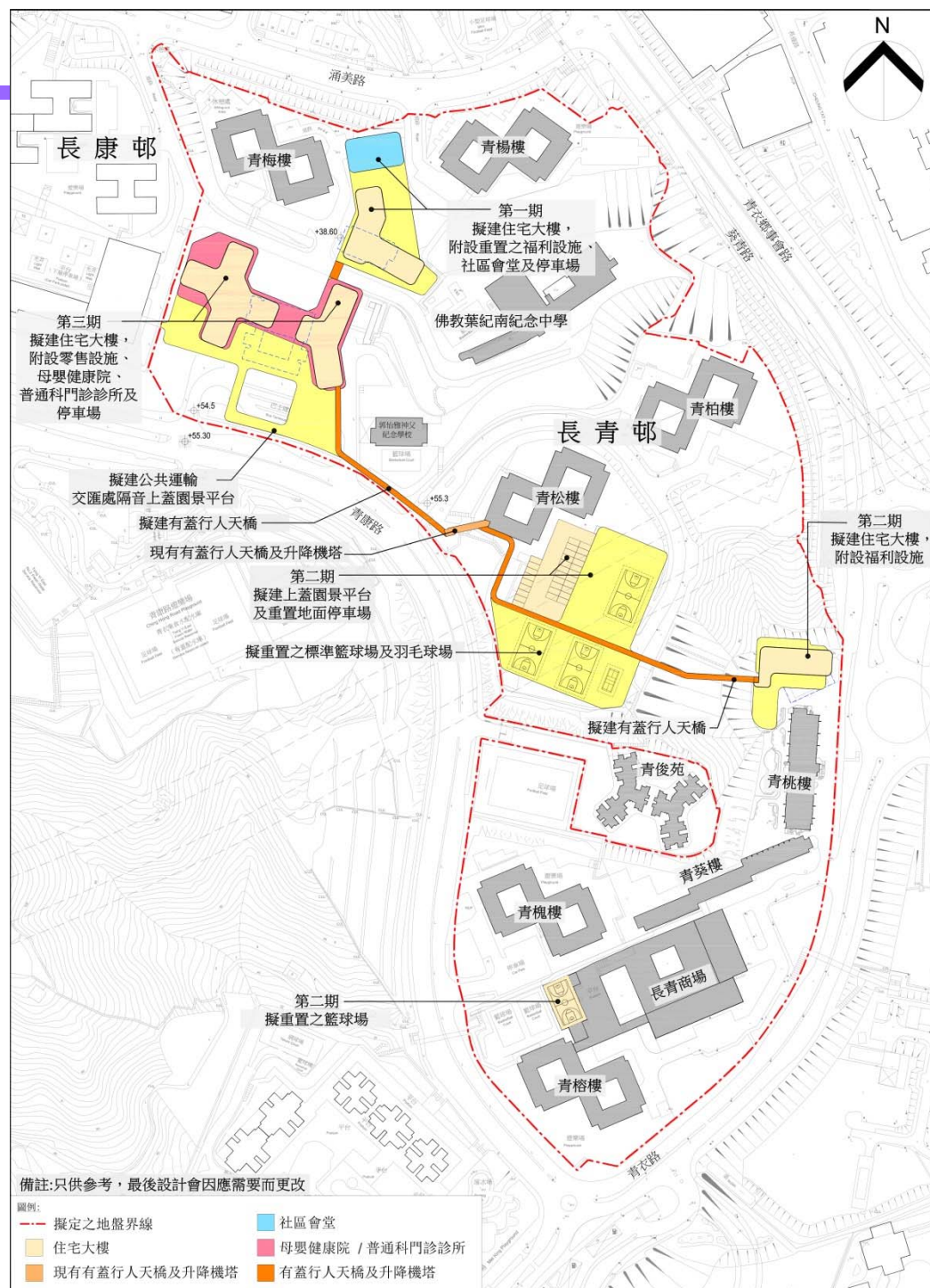
- 第一期：清拆前香港張氏宗親總會張熾昌紀念小學空置校舍（即香港升旗隊總會現址）和附近的籃球場，以發展1幢住宅樓宇連社會福利設施、社區會堂及停車場；
- 第二期：在青桃樓旁的籃球場，興建1幢住宅樓宇，並增設社會福利設施及在第二期重置地面停車場及球場；
- 第三期：清拆長青社區中心，以發展兩幢住宅樓宇，並附設零售設施、母嬰健康院、普通科門診診所及停車場。公共運輸交匯處上擬建隔音上蓋園景平台。



青康路北擬議公營房屋發展計劃

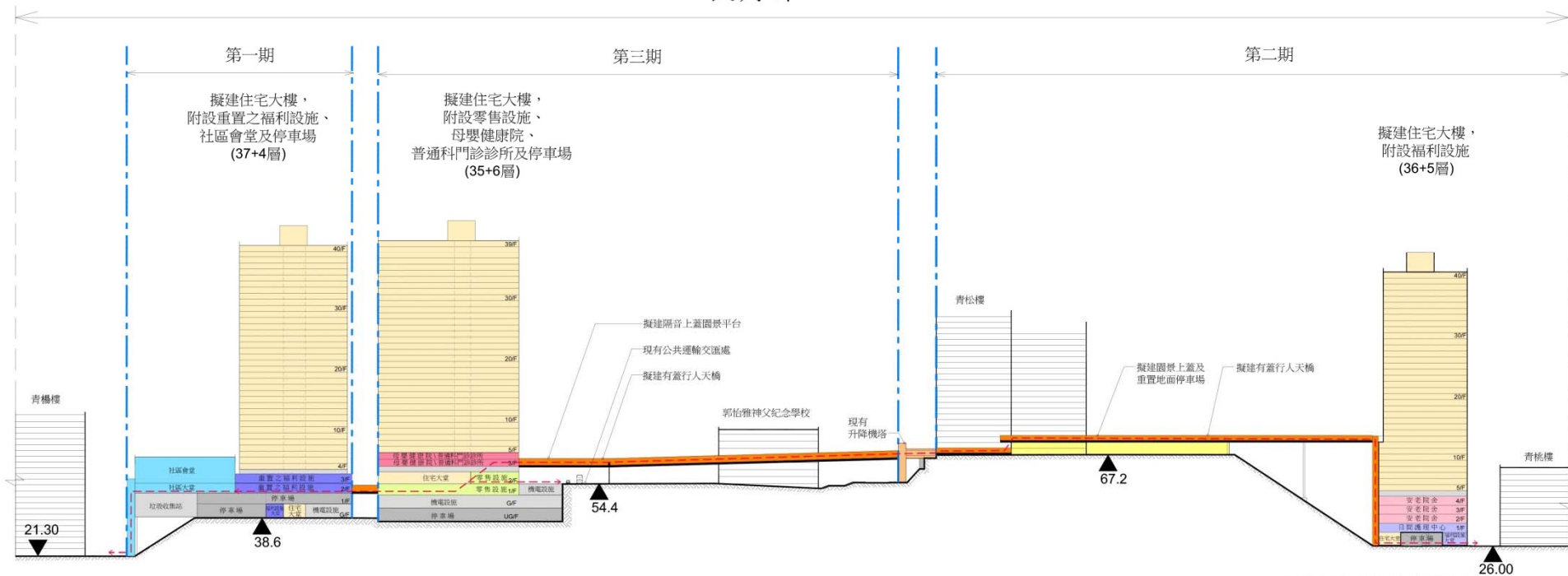
設計概念

- 布局設計主要是以人為本，並為現有社區注入新動力，優化區內設施，創造一個有活力的長青社區；
- 我們於現有長青社區中心附近的位置重置相關設施，方便長青及長康邨居民使用；
- 為照顧居民日常生活所需，我們會提供零售及增設診所設施。而選址方面，會鄰近巴士總站，方便居民使用；



設計概念

長青邨



- 提供有蓋及無障礙行人通道網絡，連接邨內設施
- 包括新建的露天平台和鄰舍休憩用地，
- 及建設升降機塔連接邨內行人通道網絡
- 於青松樓旁邊的露天停車場上加建平台花園及球場，為居民提供更多休閒活動空間。

備註:只供參考，最後設計會因應需要而更改

圖例:	
— 擬定之分期發展地盤界線	社區會堂
住宅大樓	零售設施
重置之福利設施	安老院舍
母嬰健康院\普通科門診診所	日間護理中心
	停車場
	有蓋行人天橋及升降機塔
	現有冇蓋行人天橋及升降機塔



青康路北擬議公營房屋發展計劃

技術評估

空氣流通

提升樓宇及整體的綠化率和空氣流通，並減低是項發展計劃對周邊現有樓宇(包括長青邨及長康邨)的風環境影響。

空氣質素

樓宇與道路之間會有適當間距，以減低汽車廢氣對住宅單位的影響，並符合《香港規劃標準與準則》的要求。

噪音

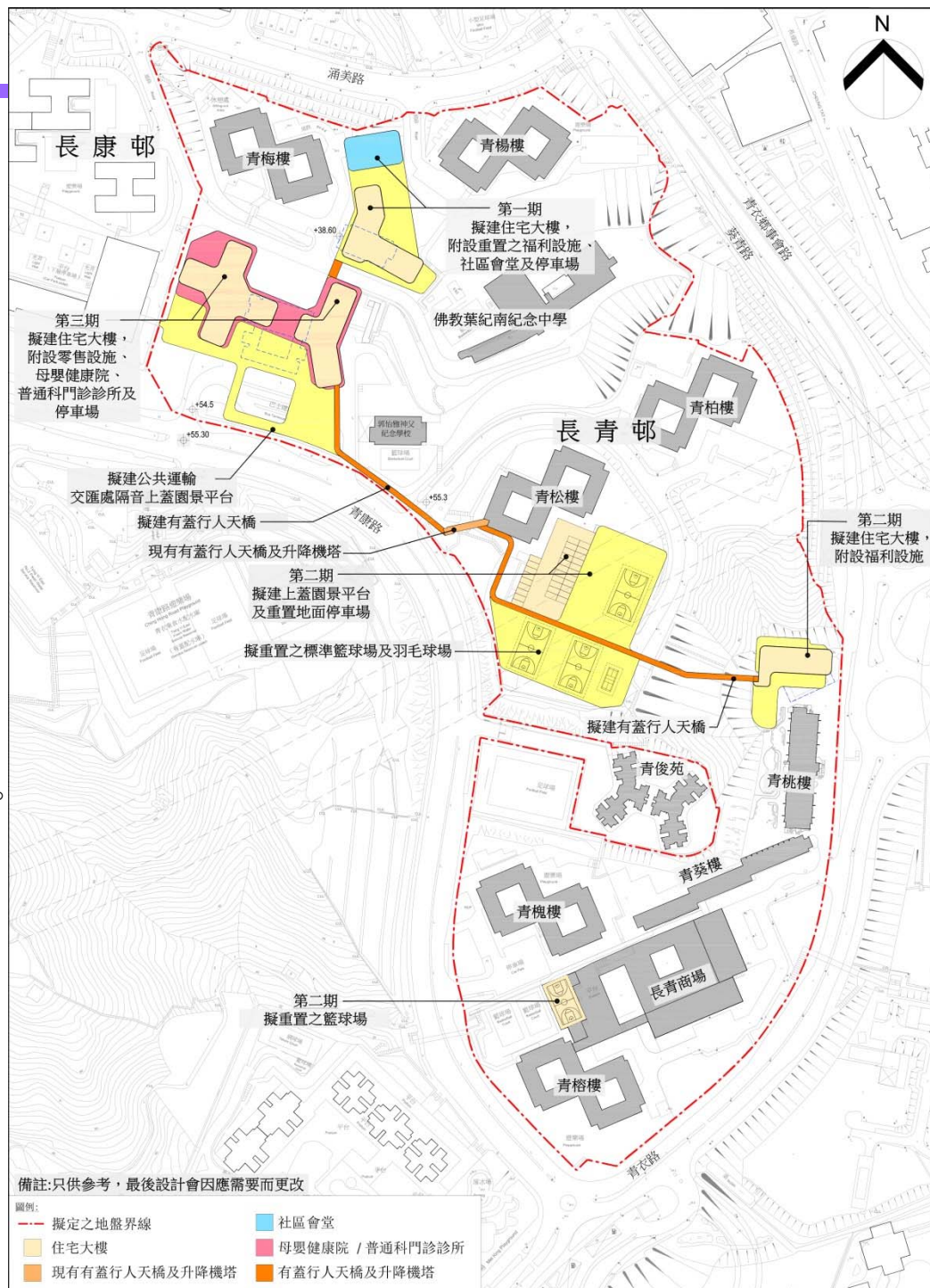
在適度混合採用建築鰭片、減音窗／減音露台、合適的樓宇座向和平面佈置等措施下，能夠符合有關噪音的準則及法例要求。

綠化

根據發展局相關指引補償樹木和致力達到相關的綠化比率。

交通

已聘請顧問作交通影響評估，會基於交通影響評估報告的結果及建議及根據相關部門提出的意見，制定改善道路設施及公共運輸的計劃。



發展參數

土地用途	住宅(甲類)
相關總面積	約 14 公頃(長青邨及毗鄰的公共運輸交匯處範圍)，建議的發展範圍約3.6公頃
地積比率	住宅用途:不多於 5 倍 非住宅用途:不多於 9.5 倍
擬建住宅單位數目	約 3050 個單位
預計人口	約 8550 人
樓宇數目/高度	4 幢約40層高住宅樓宇
康樂設施	就新增單位而參照《香港規劃標準與準則》，提供下列設施: 綠化休憩用地及康樂設施如籃球場、羽毛球場、乒乓球桌及兒童遊樂場等；亦會重置 受影響的現有康樂設施。
零售設施	約 2000 平方米
社會福利及 相關設施	<ul style="list-style-type: none">• 建議提供安老院舍、長者日間護理中心、母嬰健康院、普通科門診診所（詳細用途及設計有待與有關部門商討）• 重置現時於長青社區中心內的社會福利設施• 重置及優化社區會堂(由360個座位增至450個座位)。
停車設施	就新增單位而參照《香港規劃標準與準則》的上限，提供私家車、輕型貨車及電單車車位供住戶使用。主要包括: <ul style="list-style-type: none">• 私家車位約 91 個• 輕型貨車位約 12 個• 電單車位約 22 個

*備註：以上資料及有關附件只供參考，發展計劃的細節尚待詳細設計。

預計公營房屋項目發展時間表

	第一期 (約860個單位)	第二期 (約510個單位)	第三期 (約1680個單位)
預計工程開展日期:	2018年	2019年	2022年
預計落成日期:	2023年	2023年	2028年

多謝