

《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/26》 的擬議修訂項目

西貢區議會
5.5.2020



規劃署

Planning Department

背景

- 有迫切需要增加房屋供應
- 多管齊下的策略，包括積極探討現有及未來鐵路沿線車站和鐵路相關用地的發展潛力
- 港鐵公司早前進行技術研究，探討在百勝角通風大樓上蓋進行住宅發展的可行性



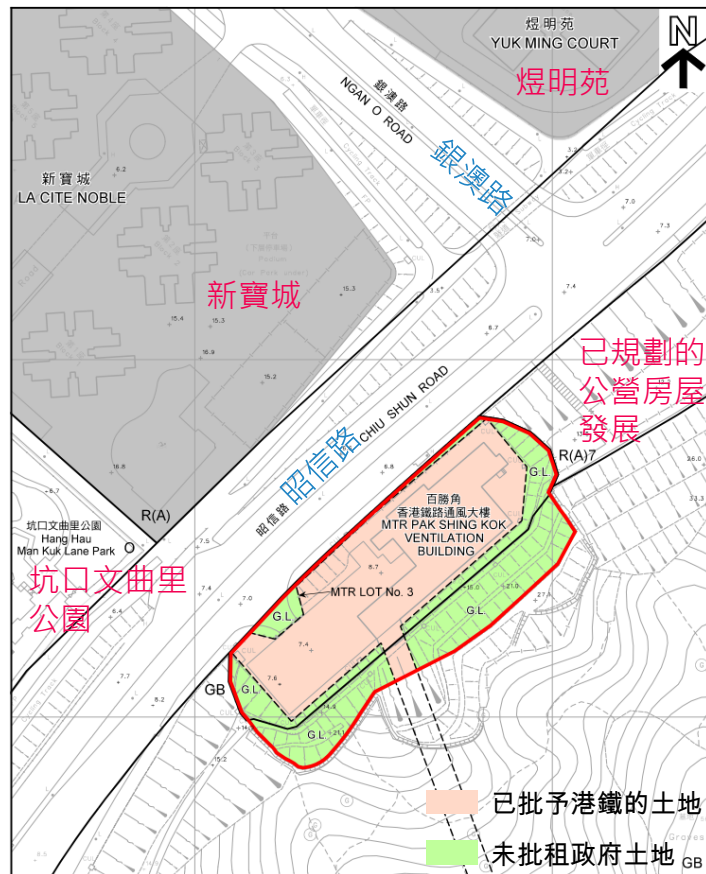
Pak Shing Kok Ventilation
Building (PVB)
百勝角通風大樓



PVB Car Parking and
Vehicular Circulation Area
百勝角通風大樓車輛停泊及
通道地方

現有用途和周邊環境

- 位置：昭信路
- 「百勝角香港鐵路通風大樓」及「綠化地帶」
- 地盤面積：約4,460平方米
- 約2,571平方米已批予港鐵公司作百勝角通風大樓及約1,887平方米的毗鄰未批租政府土地
- 周邊環境：高密度的私人/公營房屋發展（新寶城、煜明苑、已規劃的公營房屋發展）、公園、山坡



港鐵公司的建議 / 概念方案

- 兩座住宅樓宇，約432個單位
- 最高地積比率限定為6倍
(住用樓面面積：
26,748 平方米)
- 最高建築物高度為主水平
基準上130米
- 工程進行時，百勝角通風
大樓將維持正常運作
- 相關政策局 / 部門已審閱
有關的技術研究，沒有發
現難以克服的技術問題



與周邊環境的協調 / 視覺影響

- 擬議住宅大樓的高度將與附近現有物業發展的高度相協調，例如：毗鄰的公營房屋發展（約主水平基準以上 130 米）
- 視覺影響評估：將不會對附近視覺環境構成重大影響



現有景觀
Existing View



由昭信路行人天橋向西南望



現有景觀
Existing View



由坑口文曲里公園向東北望

休憩用地及綠化

- 鄰舍休憩用地：1,210 平方米（符合《香港規劃標準與準則》）
- 不少於20%的綠化空間（即892平方米）



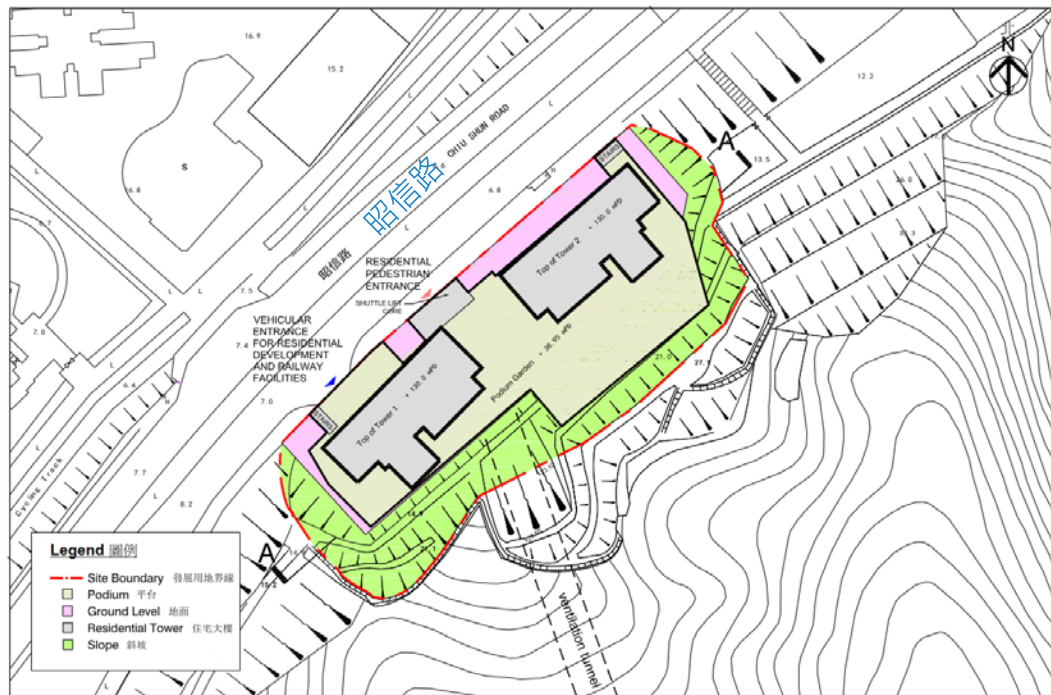
園境設計概念總圖 – 地面



園境設計概念總圖 – 平台

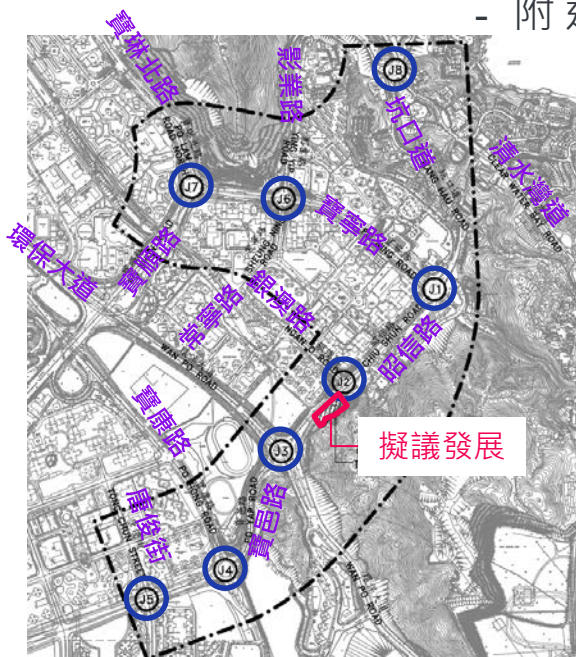
空氣流通

- 量化空氣流通評估：擬議發展的空氣流通表現與現時情況相若
- 與昭信路之間預留了足夠距離，促進空氣流通



交通

- 住宅發展及通風大樓車輛出入口：昭信路
- 交通影響評估：- 交通流量將不會對鄰近路口及鐵路網絡造成重大交通影響；
- 附近的道路及鐵路網絡亦能夠配合發展



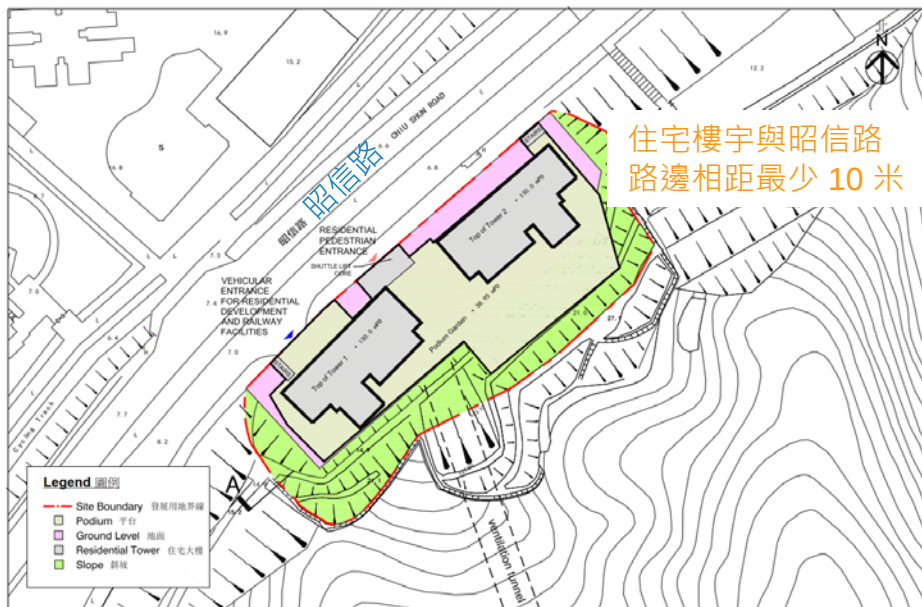
交通影響評估的鄰近路口



車輛及行人出入口

環境

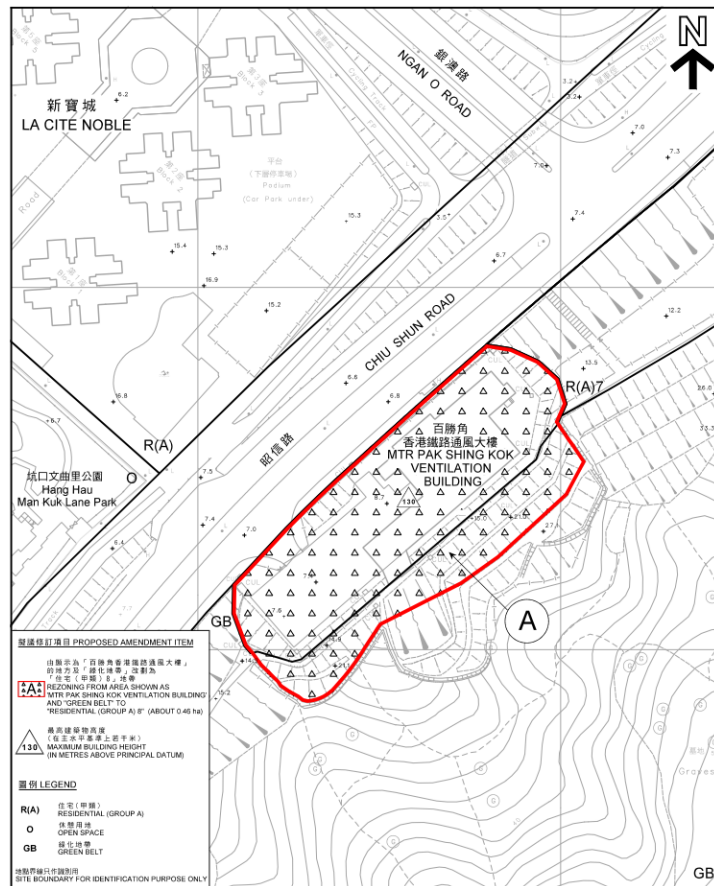
- 擬議發展將與昭信路保留足夠距離
- 環境評估：環境影響均在可接受的水平（包括空氣質素、路面交通噪音）
- 其他技術評估：擬議發展將不會對排污、排水、岩土等方面造成重大影響



擬議修訂項目

修訂項目 A:

- 「百勝角香港鐵路通風大樓」及「綠化地帶」→ 「住宅(甲類)8」
- 地帶地積比率：6 倍
- 建築物高度：主水平基準以上 130 米



徵詢意見

- 歡迎議員就擬議修訂項目提出意見
- 稍後提交城規會審議，若獲得城規會同意，將開展刊憲等法定規劃程序

謝謝!