

應對社區需求，完善公眾設施及零售 關注潤發嘉里項目規劃事宜

長沙灣潤發嘉里倉地皮將興建住宅樓宇，早前規劃署就此項目（規劃申請編號：A/K20/128）收到進一步資料，其後再度進行公眾諮詢。從申請項目的進一步資料得知，項目增加了住宅的私人泊車位，新增設40個公眾泊車位，增加了住宅單位地積比，降低了非住宅用途的地積比，同時亦減低了零售用途的面積。

雖然住宅單位數目維持於3,140，住宅用途地積比由原本擬定的6.5增加為7.5；而非住宅用途地積比由原本1.5減至0.5。此等數字所示的，變相就是將原用作公眾設施及零售用途的面積改為住宅用途。若然發展項目只著墨於興建單位，而不重視屋苑的商業及公眾設施配套，將來必定為居民帶來不便。

1. 公眾設施

交通問題

項目申請人將私人泊車位向上調整，由原本擬定455個增加至708個，同時也擬增加40個公眾車位。然而，縱觀屋苑戶數（3,140個住宅單位）及鄰近社區路面交通，現擬定的停車場泊車位數目仍不足夠。有關私人車位，我們認為現時車位數目不能滿足屋苑自身需求，以減輕問題，總單位數目應該減少，或增加私人泊車位，使車位 / 住宅比例得維持至1:3；公眾車位方面，我們建議提供不少於200個公眾車位，減輕區內泊車位不足的情況。

社福設施

現時申請者增加了安老院舍及日間鄰舍中心，然而此等增建及所供服務額仍遠未及社署要求；隨人口增加，對社福設施的需求必有所增，故此我們要求申請者按照社署要求調整設施及服務數量。

此項目發展佔用了公共土地空間——荔發街，荔發街面積約為3,000平方米，為有效使用所得的公共土地，我們要求將項目內包括交通及福利用途的社區設施所佔面積提升至荔發街的3倍，即共約為9,000平方米。

2. 零售方面

零售用途的總樓面面積由不多於10,850降至不多於10,650。如屋苑零售服務不能完善，日後居民生活定必非常不便，每每都要走到鄰近社區購買東西。然而，觀乎週邊社區，零售空間大致飽和，多數商場店舖已出租，甚至都已不能滿足該處居民，更莫說負載項目的額外需求。故我們強烈建議，不應接納降底非住宅用地的地積比率及樓面面積。

動議：

新興建屋苑應當於早時便便好規劃，以應對日後社區要求，儘量滿足屋苑衍生需求，故此此發展項目不應減少非住宅用途的樓面面積。本會要求將住宅地積比率維持於6.5，非住宅地積比率維持1.5。另外，發展商利用公眾土地作發展，應該提供更多公共設施總樓面面積，解決現時社區面對的問題，以配合綜合發展區的真正原意。

文件提交予2018年5月8日第十五次區議會會議

文件提交人：鄒穎恒，袁海文