

## 黃大仙區議會

九龍黃大仙龍翔道 138 號

龍翔辦公大樓 6 樓

黃大仙民政事務處

電話：3143 1104

傳真號碼：2320 2944

電郵：wtscadm@wtsc.had.gov.hk



## WONG TAI SIN DISTRICT COUNCIL

c/o WONG TAI SIN DISTRICT OFFICE  
6/F., LUNG CHEUNG OFFICE BLOCK  
138 LUNG CHEUNG ROAD, WONG TAI SIN  
KOWLOON

TELEPHONE : 3143 1104

FAX : 2320 2944

EMAIL : wtscadm@wtsc.had.gov.hk

檔案編號：HAD WTSDC 13-5/5/53 Pt.42

黃大仙區議會全體議員

各位議員：

### 第五屆黃大仙區議會第二次會議 跟進事項

#### 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/27》 的擬議修訂項目

黃大仙區議會在二零一六年一月十九日第二次會議上討論《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/27》的擬議修訂項目時，要求規劃署向議員提供相關技術評估報告(包括交通、環境、空氣流通、視覺、排水及排污影響評估，和樹木調查)供議員參考。

現隨函附上規劃署就此跟進項目提交的信件、行政摘要(中文版)，以及載有相關技術評估報告(英文版)檔案的光碟，以供各位議員參閱。

如有查詢，請致電 3143 1104 與本人聯絡。

黃大仙區議會秘書林詠詩



另具附件

二零一六年二月二十二日

## 規 劃 署

香港北角渣華道三百三十三號  
北角政府合署



Planning Department

North Point Government Offices  
333 Java Road, North Point,  
Hong Kong

本函檔號      Your Reference  
本署檔號      Our Reference      (    ) in K-11/01, K-11/100  
電話號碼      Tel. No.:      2231 4963  
傳真機號碼      Fax No.:      2894 9502

專人派遞

九龍黃大仙  
龍翔道138號  
龍翔辦公大樓六樓  
黃大仙區議會秘書處  
(經辦人：林詠詩女士)

林女士：

### 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號S/K11/27》 的擬議修訂項目

規劃署聯同香港海關、建築署及其顧問公司就標題事宜於二零一六年一月十九日諮詢黃大仙區議會。會上議員對擬議香港海關部門宿舍發展表達關注，並要求就相關事宜提供更詳細的資料。現謹附上相關技術評估報告（包括樹木調查、視覺影響評估、空氣流通評估、初步環境評審、排污及排水影響評估、交通影響評估）供發送予區議員，作參考之用。

規劃署  
九龍規劃專員

(林芬佑



代行)

二零一六年二月十八日

附件： 技術評估報告（英文版本，附中文版行政摘要）  
（一份正本及二十六張電腦光碟）

## **慈雲山雙鳳街 57 號用地的擬議香港海關部門宿舍 行政摘要**

此計劃書乃為支持於慈雲山雙鳳街 57 號用地的擬議香港海關部門宿舍。

擬議用地在 2015 年 4 月 17 日刊憲的慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖 (編號 S/K11/27) 中劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制為不多於 6 層。擬議部門宿舍為 2014 年行政長官施政報告中提及會加快興建的八個紀律部隊部門宿舍項目之一。擬議用地現時空置，之前曾用作房屋署的部門宿舍。

為配合有關發展，建議把擬議用地改劃為「住宅(甲類)」地帶及修訂建築物高度限制，興建香港海關部門宿舍。

為了支持擬議香港海關部門宿舍及確保擬議大綱圖的修訂不會為當區帶來不良影響，由建築署為香港海關聘請的顧問公司完成了相關的技術評估，包括樹木調查、視覺影響評估、空氣流通評估、初步環境評審、排水及排污影響評估及交通影響評估。根據有關技術評估的結果，擬議香港海關部門宿舍不會為該區帶來園景、視覺、空氣流通、渠務、污水排放、環境及交通等方面的不良影響。同時，有關政府部門表示不反對發展方案，包括運輸署、規劃署、環境保護署、渠務署及水務署。

各項技術評估的結論簡介如下：

### **樹木調查**

擬議用地現時空置，包括兩個位於不同高度地台，並且被鄰近斜坡由西至北包圍。擬議用地範圍內的可發展位置的現有樹木約有 23 棵，以及在鄰近斜坡上(非發展位置)的現有樹木約有 162 棵共 5 個樹組。整體來說，這些都是本地原生或外來觀賞樹木品種，當中有幼樹和老樹，他們的形態和狀況為普通至差劣，而觀賞價值亦為普通至差劣。

大部分現有樹木栽種於細小的高身花槽或石壘中，生長形態比較差。由於他們生於陡峭山坡上，而且樹與樹之間的距離較密，並且有主幹傾斜和樹冠狹窄的問題，故此他們的形態和觀賞價值為普通至差劣。

由於擬議發展不會涉及斜坡工程，於鄰近斜坡上的 5 個樹組內的樹木不會受工程影響。有見擬議宿舍項目只包括一幢香港海關部門宿舍以及相關的車路和泊車位，故此可以保留 3 棵位於可發展位置的現有樹木。但用地內有 20 棵現有樹木將會受到影響，基於各種因素他們亦不適宜作出移植，故此擬議砍伐。

爲了補償擬議用地內外將會受擬議發展影響的樹木，擬議種植 20 棵質量良好的重標準樹。這表示將會以一比一的比例來補償樹木（即補償樹木種植數量相對砍伐樹木的數量）。這些補償樹木會成爲將來擬議用途的園景設施，以及作爲綠化和優化景觀的用途。

### 視覺影響評估

根據視覺影響評估的分析，擬議宿舍項目在 5 個公眾觀景點只會帶來中低至輕微程度的影響。

雖然從 5 個公眾觀景點都可見到擬議項目，但擬議項目只會輕微影響附近環境的視覺質素。擬議項目的建築物高度及體積會與鄰近的高密度住宅發展相若，故此會與附近環境相融。

此外，擬議項目的部分建築會被附近的現有植物所掩蔽，於所有觀景點只能看到部分建築物，同時對雞胸山作爲綠色背景影響輕微，並且能夠大致保留整體城市設計框架中的階梯式地形。

擬議項目的建築設計及建築物色調將於詳細設計階段作出深化，以加強與附近環境的協調。擬議宿舍地盤內亦會保留 3 棵現有樹木及於周邊種植樹木，用以優化用地的周邊環境。

總括而言，擬議項目能與附近的城市環境相融，並且不會對附近環境構成重大的不良視覺影響。

### 空氣流通評估

本報告評估及比較於雙鳳街 57 號擬議項目的基線設計方案(Baseline Scheme)及擬議設計方案(Proposed Scheme)在空氣流通方面的表現。基線設計方案是以現時慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖容許的高度限制去模擬一幢 6 層高的建築物。而擬議設計方案則為 27 層高的香港海關部門宿舍。

根據專家評估，擬議設計方案的上蓋面積較基線設計方案細小，因而達至較高的建築物的通透度，而基線設計方案的樓高較矮故此能減少於樓宇高層阻風的情況。總括而言，擬議設計方案將有更好的通風性能。

根據量化評估，基線設計方案及擬議設計方案的風速比率大體相似，但擬議設計

方案在某些地方的區域有較好的地盤平均風速比率略(於全年及夏季情況)，例如黃大仙配水庫遊樂場(於夏天情況)及東華三院黃大仙醫院(於全年情況)。擬議設計方案所提出的紓減措施(較小上蓋面積及樓宇形態，建築物由東面、西面及南面位置移後)，能夠有效增強該地區行人路面的空氣流通。

本報告評估證明擬議設計方案將會比基線設計方案有更好的空氣流通表現。

本報告評估亦建議在政府撥地條款加入工程方面的規定，如將來建築物設計未能貫徹本空氣流通評估報告內所提及到的紓減措施(包括建築物從東面、西面及南面位置移後)，工程項目倡議人需再進行量化空氣流通評估，並須證明新方案不會比目前提出的擬議設計方案表現差。

### 初步環境評審

此初步環境評審報告因應擬議宿舍項目而進行。

於施工期間，工程項目倡議人將按相關工程合約實施紓減措施以盡量減少地盤噪音和灰塵對附近環境的影響。紓減措施包括高噪音建築活動中使用減聲器、減聲器、隔音板或隔音罩，經常清洗地盤和於地盤澆水，以及提供車輪清洗設施。本報告亦建議於將來工程招標文件中加入環境保護署網頁中提及的「建築合約的污染控制條款建議」(“Recommended Pollution Control Clauses for Construction Contracts”)。

擬議項目的設計已考慮到附近道路交通噪音對此項目中一些對噪音感應強的地方的影響。根據評估，目前設計採納了一系列切實可行的紓減措施，所有宿舍單位在建築物正面量度所得的道路交通噪音將符合香港規劃標準與準則相關之 70 分貝(A)。未來的居民預計不會受到交通噪音的負面影響。

根據初步調查，擬議項目不會受到附近固定噪音源的負面影響。雖然如此，如在詳細設計階段發現固定噪音源問題，工程項目倡議人承諾與東華三院黃大仙醫院聯繫並提供紓減措施。

本報告亦進行了空氣質素量化評估，評估包括附近工業排放及車輛排放。評估結果顯示本項目將不面對不可接受的空氣污染。各個高度的空氣敏感受體的預測空氣質素在最壞的情況遠低於相關空氣質素指標。

總括而言，擬議項目將不會構成任何無法克服的環境問題。

## 排污及排水影響評估

有關的排污及排水影響評估報告為擬議宿舍項目所帶來的潛在影響作出的量化評估。

評估結果顯示，現有的污水管道將有足夠的容量以應付擬議項目所產生的污水，並無須進行任何升級或改善現有污水管道的工作。從排污角度來看，本排污影響評估確定了擬議項目的可行性。

鑑於擬議項目未有增加已鋪路面的面積，同時亦設有公共排水系統，因此擬議項目並未有構成排水影響。

## 交通影響評估

擬議項目涉及於慈雲山雙鳳街 57 號的擬議宿舍項目，共提供 156 個宿舍單位，平均單位面積為 55 平方米。

擬議項目將於上午高峰時段產生最高總相關交通量（來回方向）為每小時 19 架小汽車量及下午高峰時段為每小時 11 架小汽車量。根據現時的交通模式，將增加的交通量分配到附近路段並進行分析。

此報告評估因擬議項目而產生的交通量對附近道路（現有及以 2023 年為分析年份）的影響。根據路口容量分析結果顯示，大部分有關的主要路口皆擁有足夠的交通容量。雖然預計蒲崗村道／鳳德道路口以及雙鳳街／鳳德道路口的交通容量將可能在 2023 分析年份接近飽和水平，但兩個路口在參考情況（不包括項目車流）及設計情況（包括項目車流）下的預留容量非常接近，這代表擬議項目對附近道路交通所產生的影響非常輕微。

擬議項目將按《香港規劃標準與準則》的標準提供車位，合共提供 12 個私家車位（包括 1 個殘疾人士泊車位）、2 個電單車位及 1 個貨車上落客貨處。

總括而言，交通影響評估報告顯示擬議項目產生的交通量可被附近的交通網絡所容納。就交通層面，此擬議項目是可接受的。