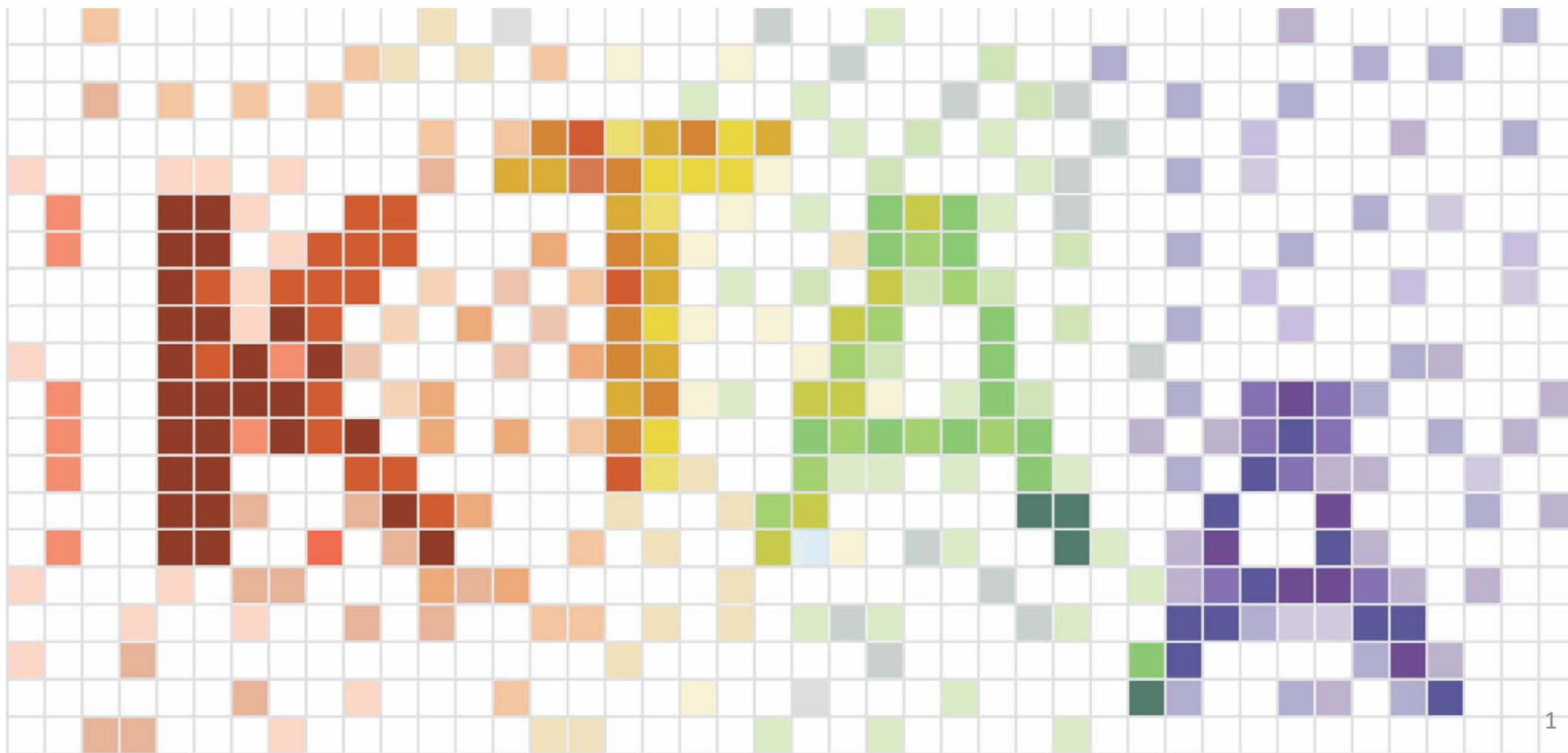


觀塘行動區

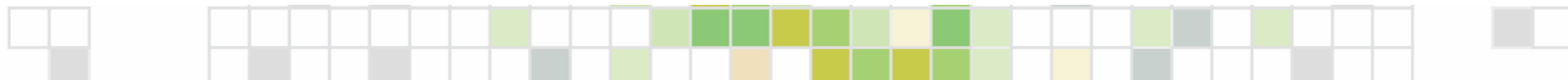
發展規劃及工程可行性研究

觀塘區議會
觀塘區發展及重建專責小組
2017年8月1日



背景

- 2013 年《施政報告》宣布為加快釋放潛力，研究搬遷九龍東兩個行動區內現有的政府設施
- 2016 年《施政報告》提出將觀塘及九龍灣行動區的商業樓面面積增至約 56 萬平方米
- 觀塘行動區是「飛躍啟德」計劃的一部分，將發展成世界級的旅遊、娛樂和休閒樞紐
- 本研究是為推展「飛躍啟德」計劃的其中一項研究，於2016年3月展開
- 現階段主要就觀塘行動區及觀塘避風塘一帶提出初步發展大綱圖



研究範圍

3 駕駛學校及危險品車輛等候處



4 基業街垃圾收集站及公廁



5 觀塘碼頭廣場



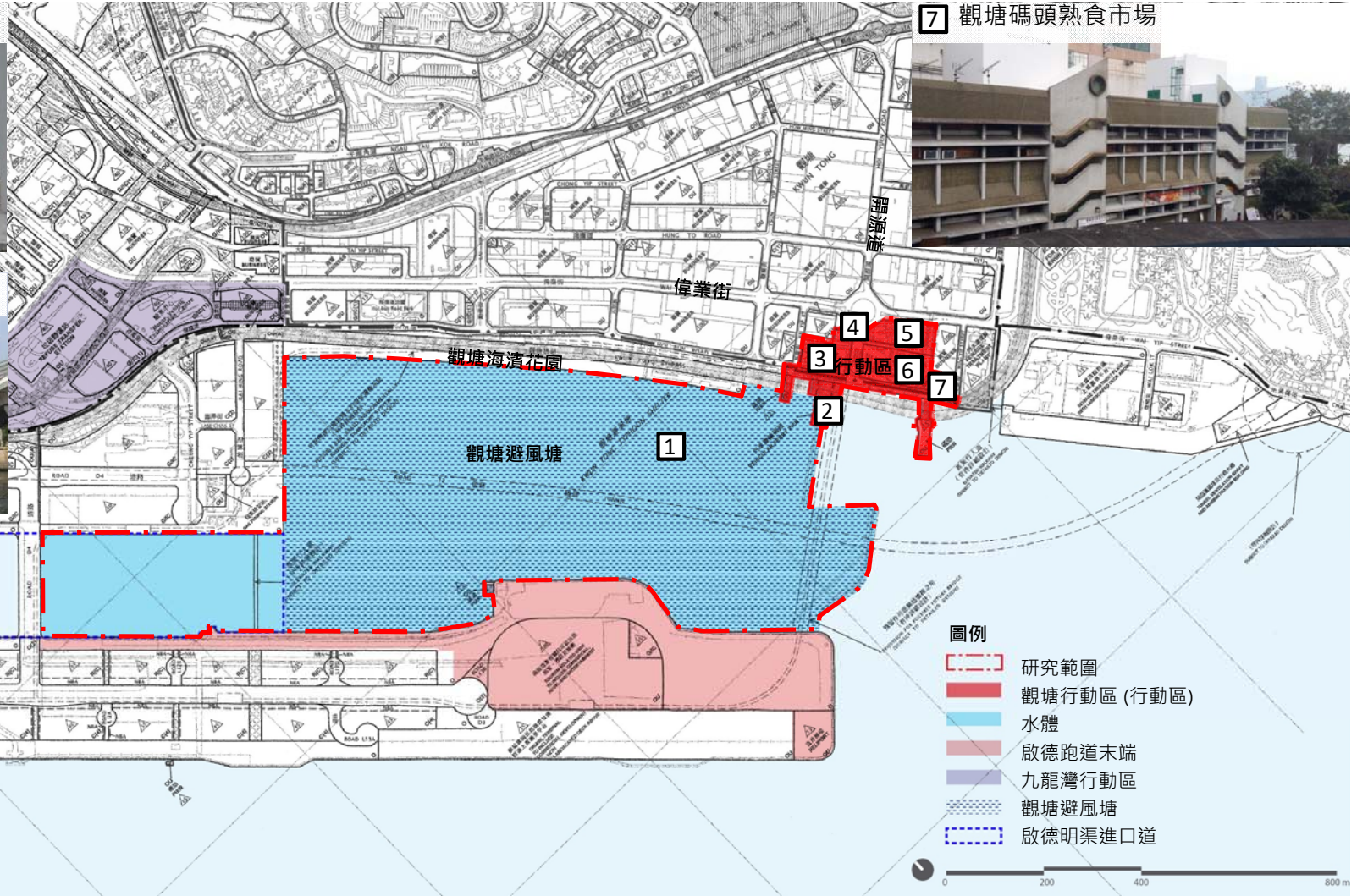
6 公共運輸交匯處



2 觀塘汽車渡輪碼頭



1 觀塘避風塘



規劃概念及原則

- 全面規劃土地作混合用途發展及為觀塘避風塘的水體增添活力，切合「飛躍啟德」計劃的主題，並促進九龍東轉型為另一核心商業區
- 確保發展與周邊環境的配合
- 提供有效的交通和道路規劃改善措施及增強行動區的可達性
- 善用資源，提倡共享的原則



初步發展大綱圖: 建議土地用途

商業

- 辦公室
- 零售/餐飲



創意文化用途

- 展覽或活動空間
- 工作室
- 戶外表演場地



政府用途

- 特別設施(如危險品車輛等候處)
- 熟食市場
- 垃圾收集站



運輸設施

- 公共運輸交匯處
- 停車場
- 渡輪碼頭
- 未來九龍東環保連接系統



休憩空間

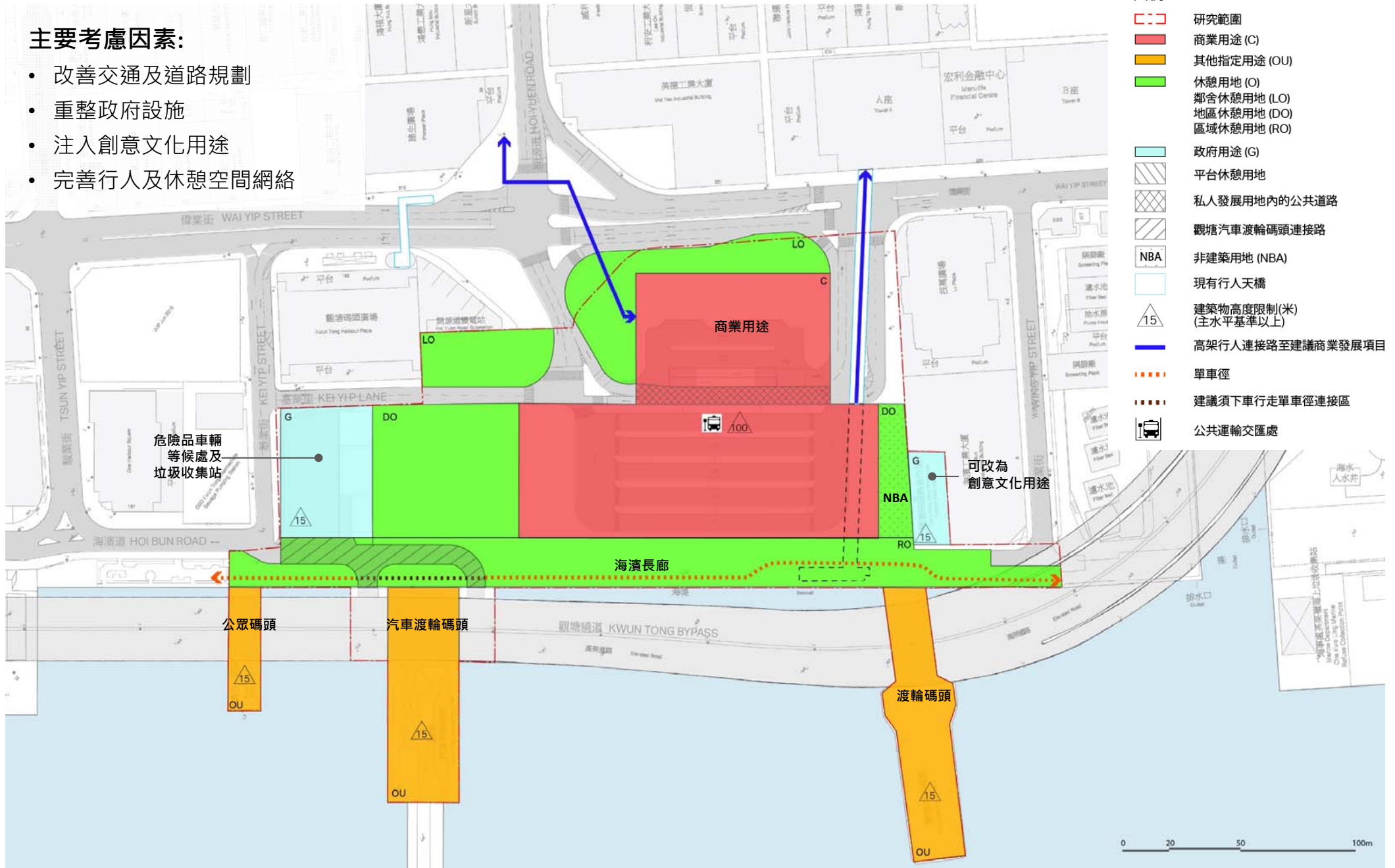
- 海濱長廊
- 多層公共空間



初步發展大綱圖：主要空間結構

主要考慮因素：

- 改善交通及道路規劃
- 重整政府設施
- 注入創意文化用途
- 完善行人及休憩空間網絡



圖例

- 研究範圍
- 商業用途 (C)
- 其他指定用途 (OU)
- 休憩用地 (O)
- 鄰舍休憩用地 (LO)
- 地區休憩用地 (DO)
- 區域休憩用地 (RO)
- 政府用途 (G)
- 平台休憩用地
- 私人發展用地內的公共道路
- 觀塘汽車渡輪碼頭連接路
- NBA 非建築用地 (NBA)
- 現有行人天橋
- 建築物高度限制(米)
(主水平基準以上)
- 15
- 高架行人連接路至建議商業發展項目
- 單車徑
- 建議須下車行走單車徑連接區
- 公共運輸交匯處

危險車輛
等候處及
垃圾收集站

可改為
創意文化用途

海濱長廊

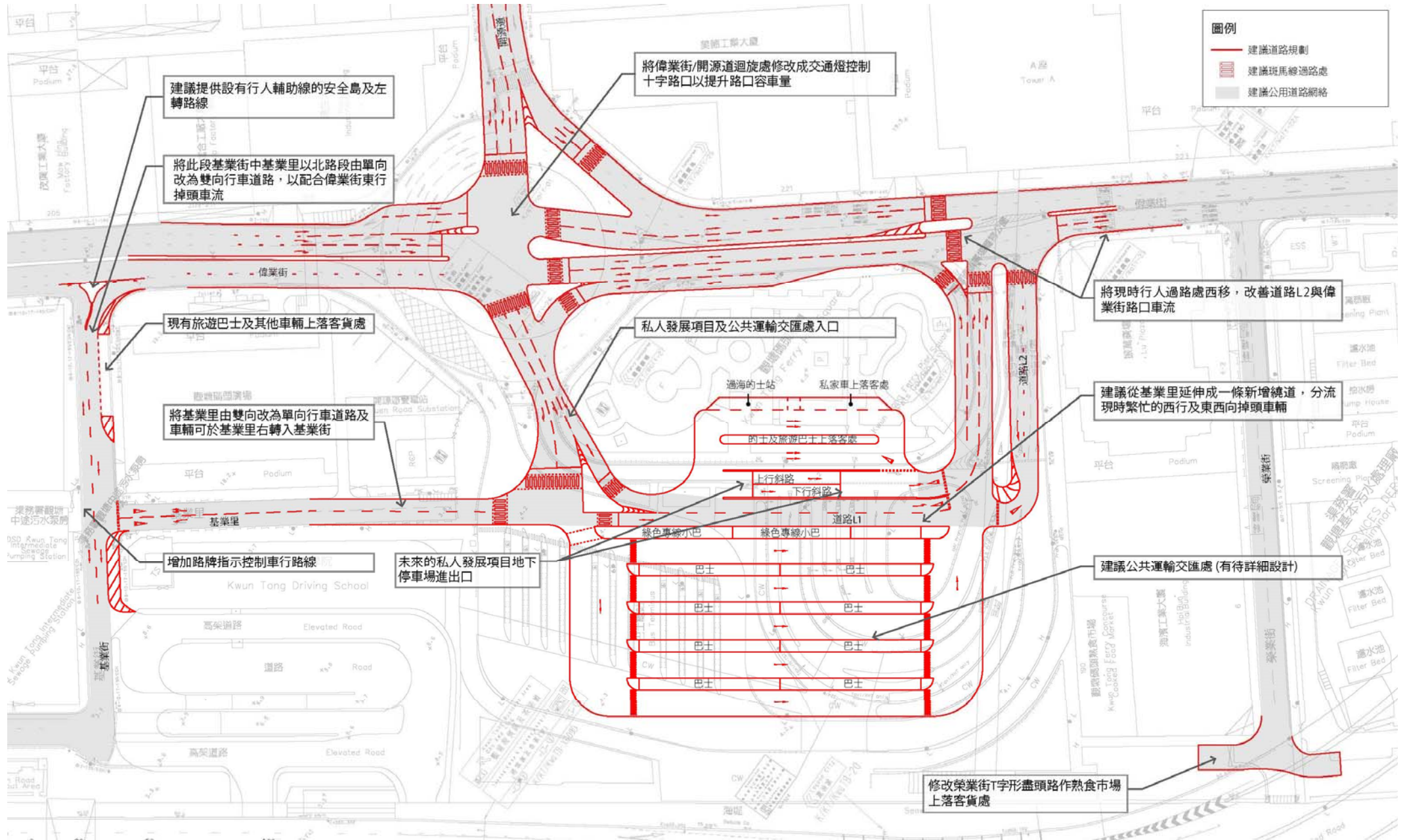
公眾碼頭

汽車渡輪碼頭

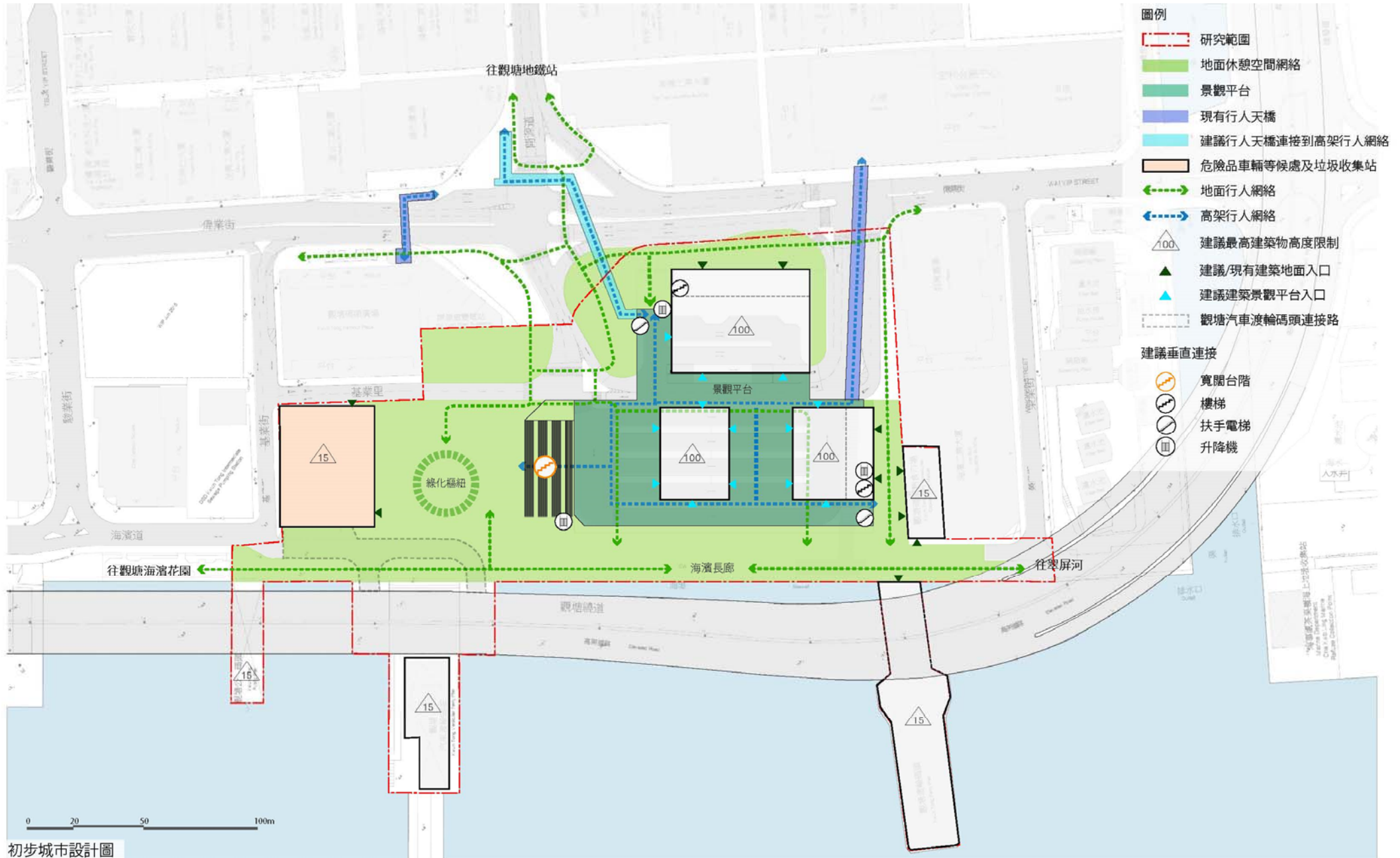
渡輪碼頭

0 20 50 100m

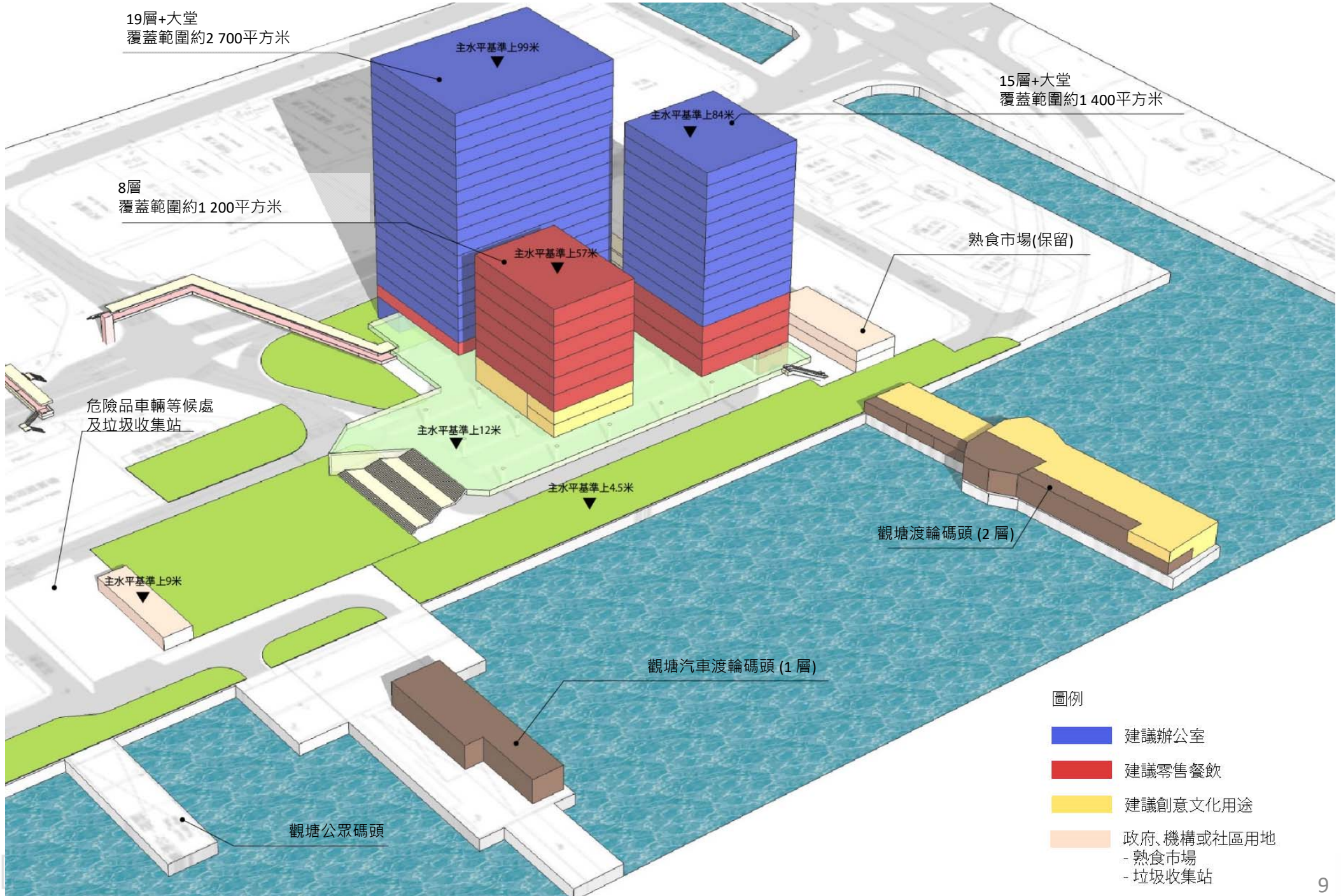
改善交通及道路規劃建議



方案一：「綠悠海濱」“Green Carpet”

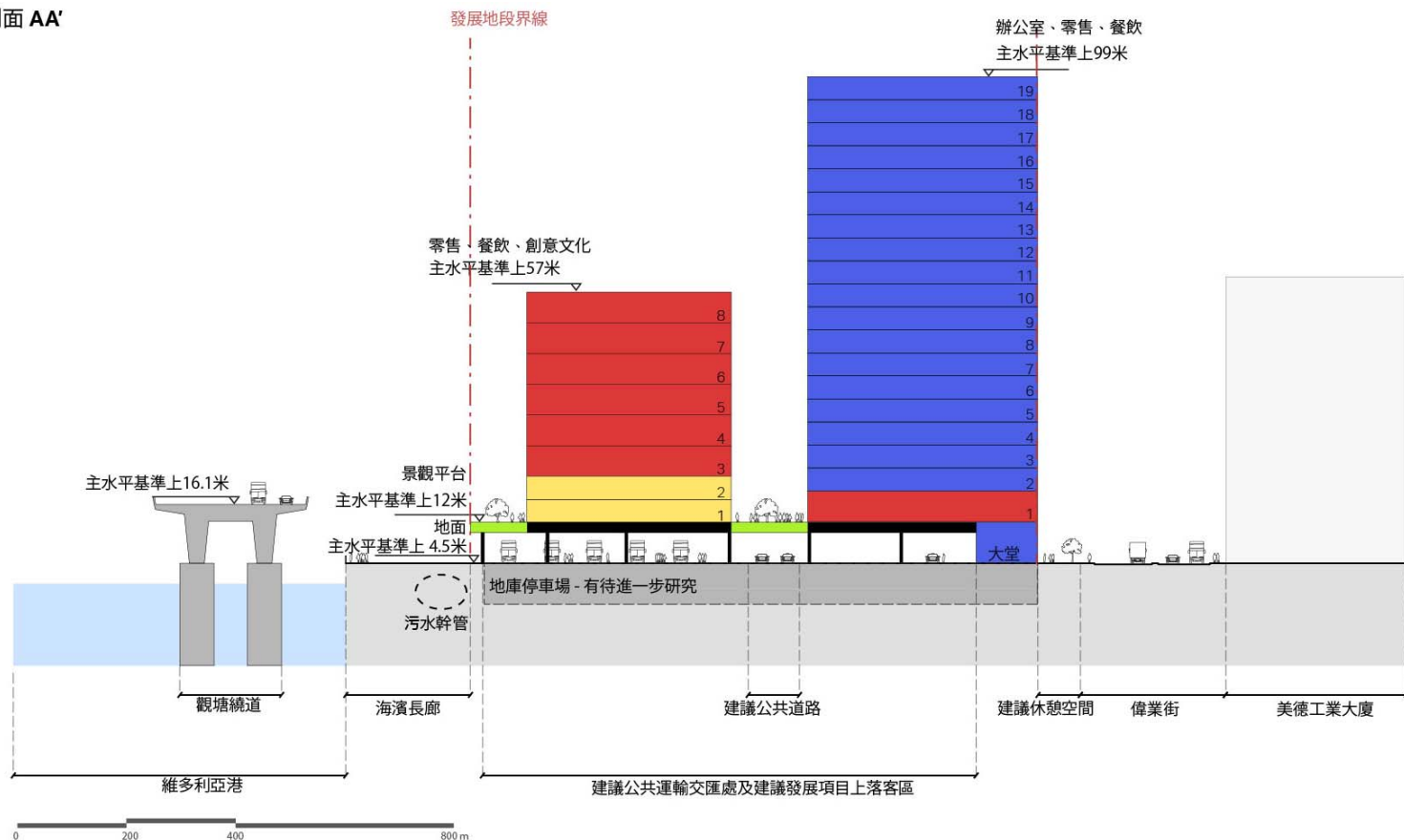


方案一：「綠悠海濱」“Green Carpet”



方案一：「綠悠海濱」“Green Carpet”

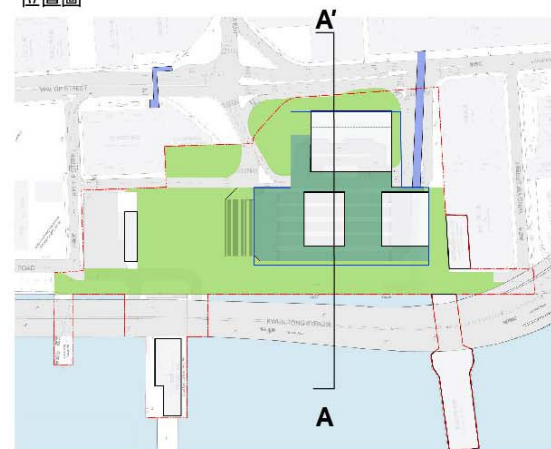
剖面 AA'



圖例

- 建議辦公室 (樓面至樓面高度: 4.5米)
- 建議零售餐飲 (樓面至樓面高度: 6米)
- 建議創意文化用途 (樓面至樓面高度: 4.5米)

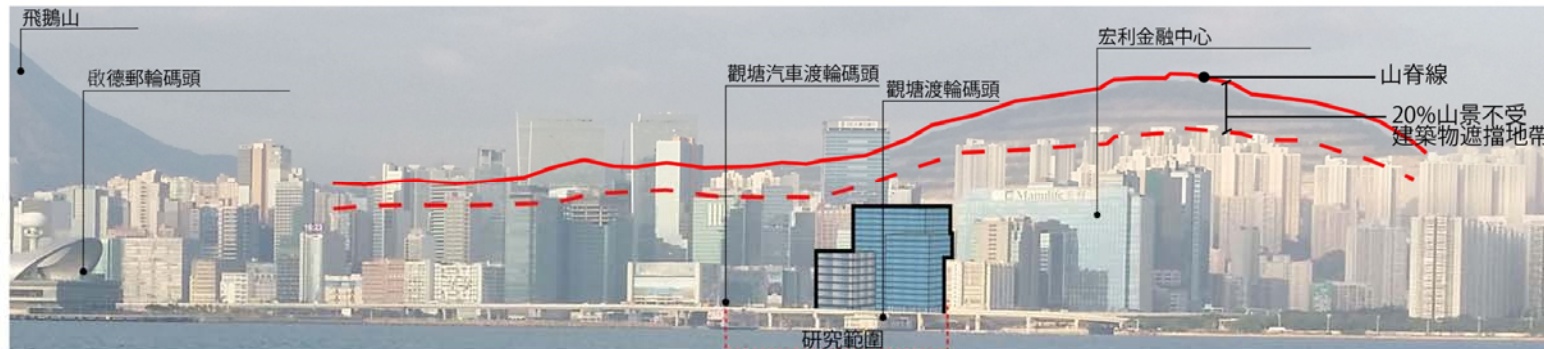
位置圖



建築物高度輪廓



香港規劃標準與準則第11章的瞭望點4



從瞭望點4眺望



方案一：景觀設計布局



- 01 入口廣場
- 02 景觀花園
- 03 露天廣場
- 04 景觀平台 (展覽/餐飲)
- 05 寬闊台階
- 06 綠化屋頂
- 07 海濱長廊
- 08 寵物公園
- 09 行人天橋
- 10 觀塘汽車渡輪碼頭連接路
- 11 露天餐廳



01 入口廣場



03 露天廣場



04 景觀平台 (展覽/餐飲)



05 寬闊台階



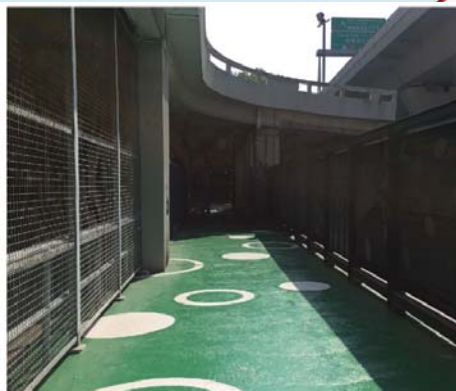
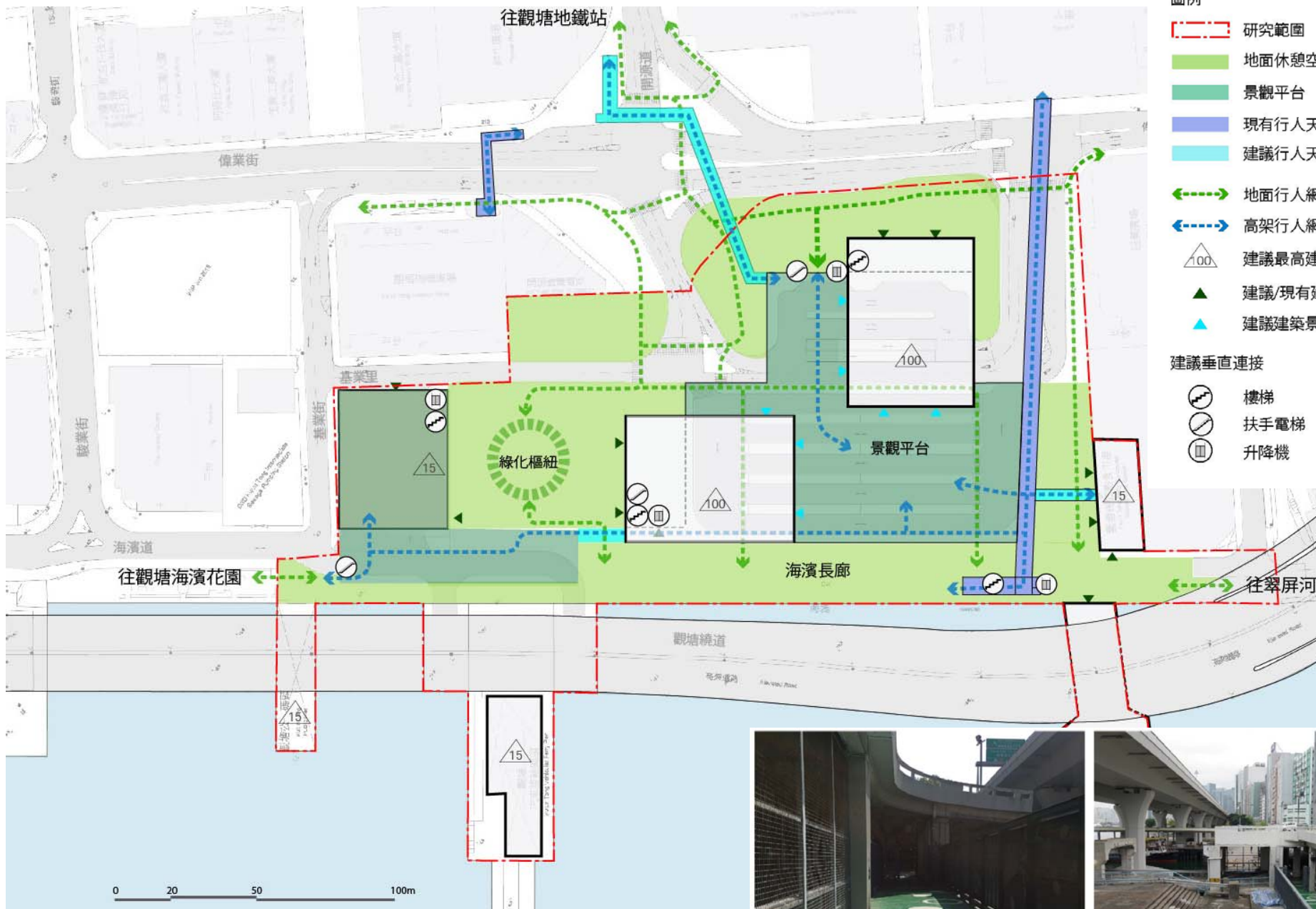
08 寵物公園



11 露天餐廳



方案二：「互聯空間」“Integrated Grid”

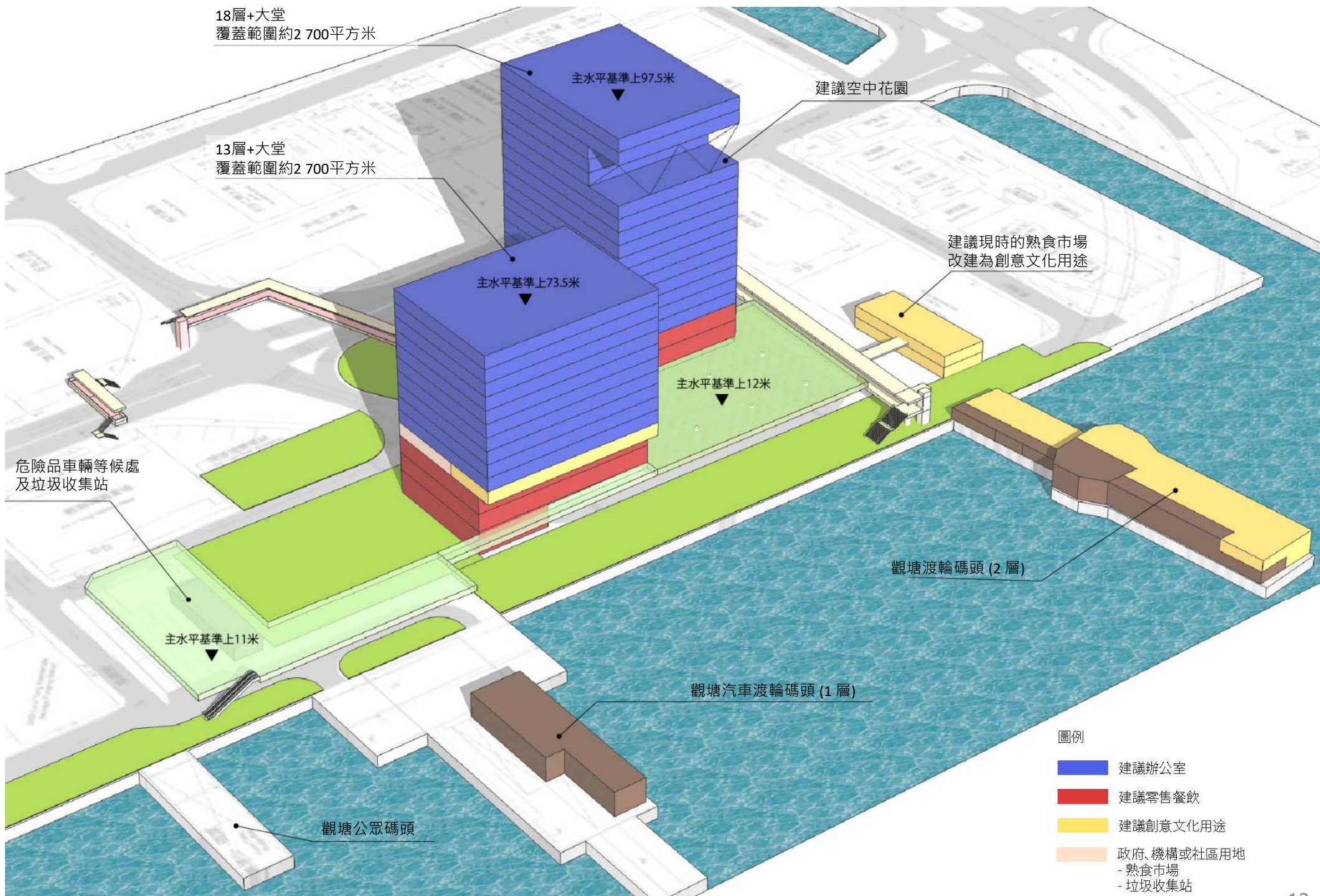


保留現時觀塘汽車渡輪碼頭以閘門控制的行通道 (綠色地面通道)

方案二：「互聯空間」“Integrated Grid”

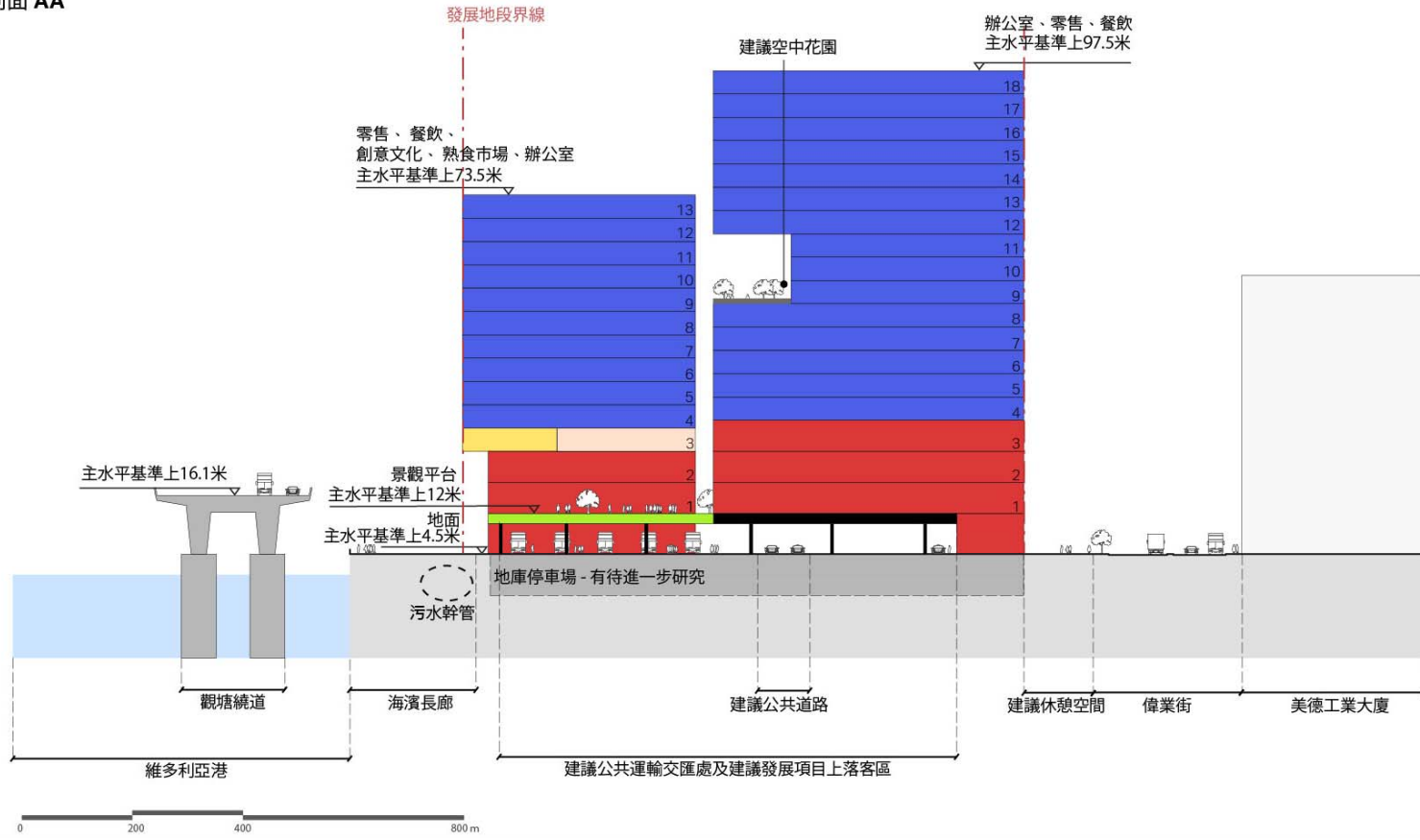
18層+大堂
覆蓋範圍約2 700平方米

13層+大堂
覆蓋範圍約2 700平方米



方案二：「互聯空間」 “Integrated Grid”

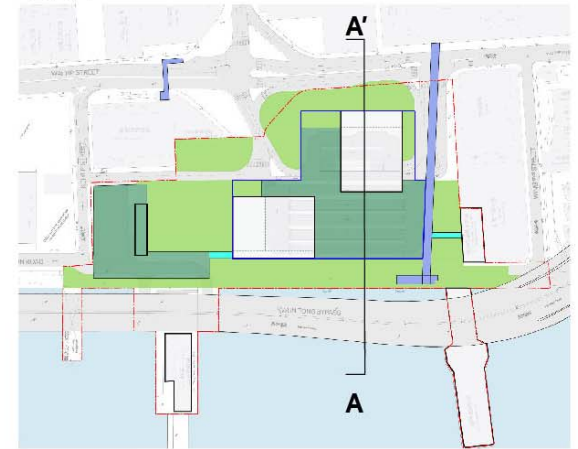
剖面 AA'



圖例

- 建議辦公室 (樓面至樓面高度: 4.5米)
- 建議零售餐飲 (樓面至樓面高度: 6米)
- 建議創意文化用途 (樓面至樓面高度: 4.5米)
- 政府、機構或社區用地
- 熟食市場 (樓面至樓面高度: 4.5米)

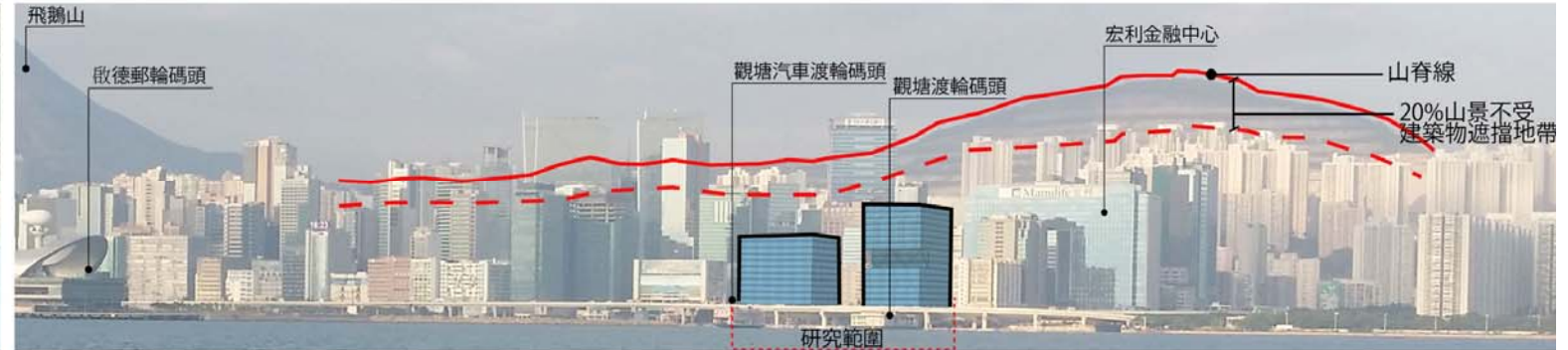
位置圖



建築物高度輪廓



香港規劃標準與準則第11章的瞭望點4



從瞭望點4眺望



方案二：景觀設計布局



- 01 入口廣場
- 02 景觀花園
- 03 露天廣場
- 04 露天餐廳
- 05 景觀平台(創意廣場)
- 06 景觀平台(綠林花園)
- 07 綠化屋頂
- 08 海濱長廊
- 09 寵物公園
- 10 行人天橋
- 11 現時以閘門控制的行人通道
- 12 觀塘汽車渡輪碼頭管制區



02 景觀花園



03 露天廣場



05 景觀平台(創意廣場)



06 景觀平台(綠林花園)



07 綠化屋頂



08 海濱長廊

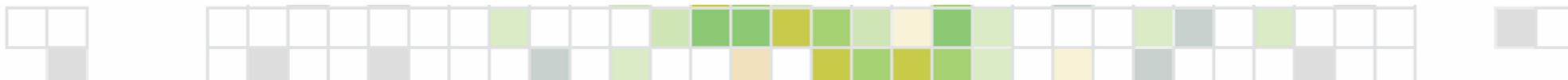


其他運輸設施建議*

發展類別	私家車車位數目	上落貨車位數目	旅遊巴停車位數目	上落客設施
零售用途	80	36**	-	4 (私家車) 12 (的士)
辦公室用途	283 – 318		-	
公眾停車設施	100-130	65	10	3 (旅遊巴)
總數	463 – 498	-	10	-

*視乎進一步技術評估結果，建議的泊車設施數目或需按發展限制作出適當的調整

**部分車位可於晚間開放予公眾作泊車用途，以善用資源



建議短期方案

1 香港水上運動協會申請作水上活動中心



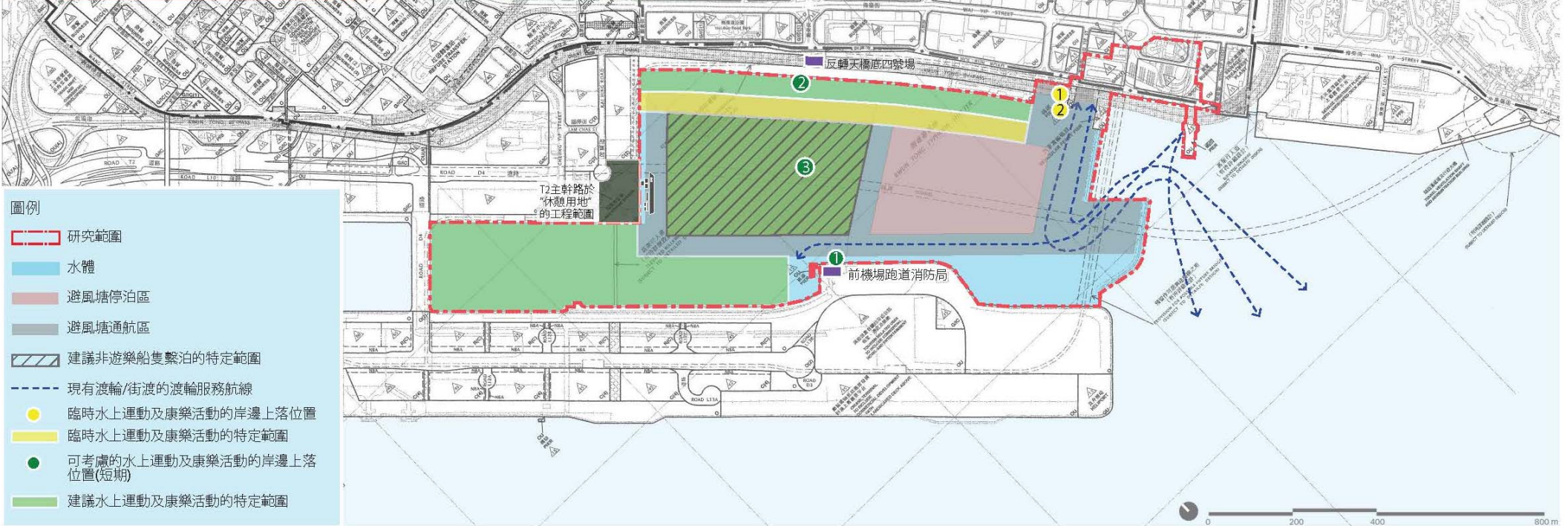
2 可考慮修改繫船柱旁的玻璃欄杆



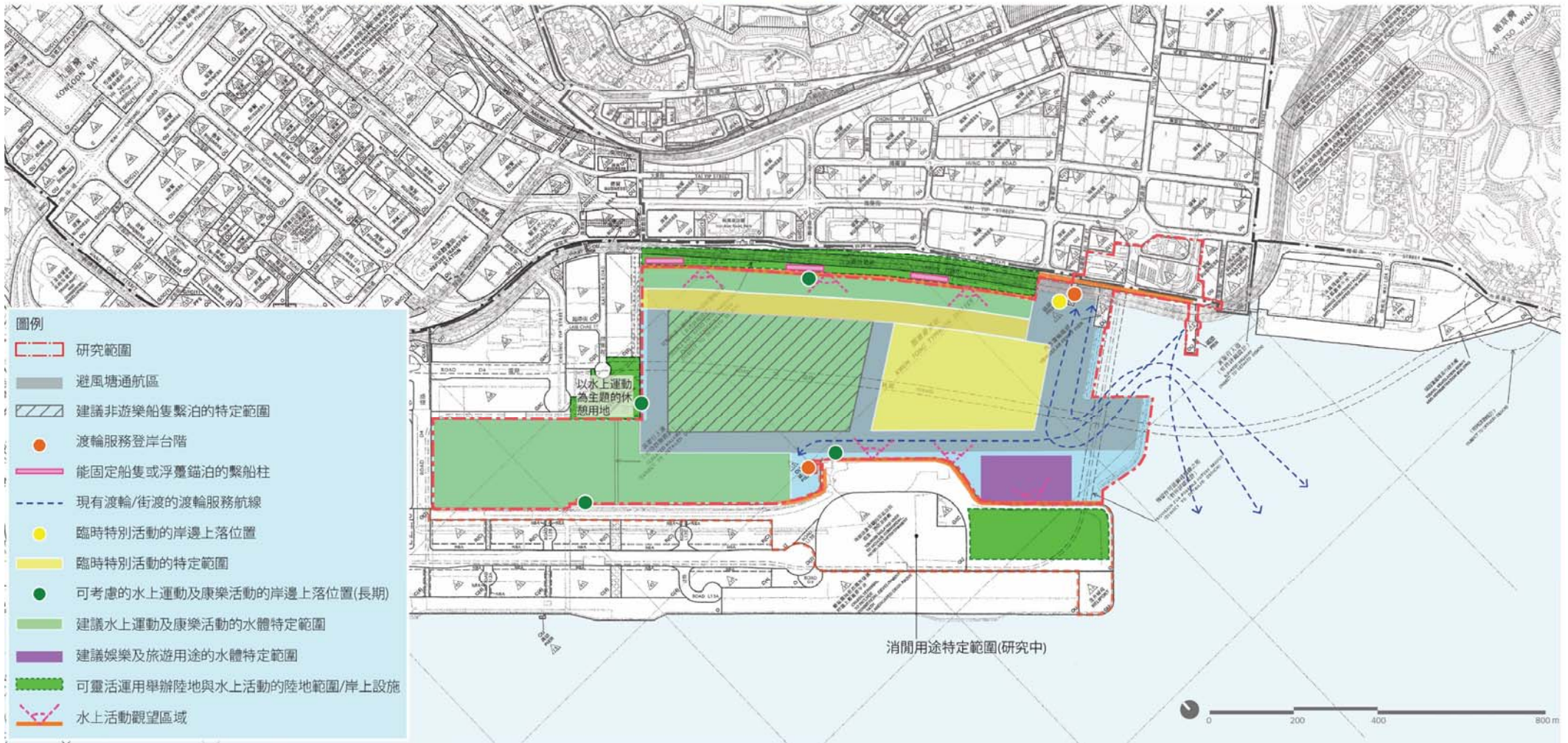
1 2 利用觀塘公眾碼頭及浮臺接駁的水上活動



3 啟德青年社區賽艇會的水體上落位置及訓練範圍



建議中長期方案



未來路向

- 現在
 - 公眾諮詢

- 未來路向
 - 進行更詳細的技術評估
 - 制訂建議發展大綱圖



多謝

