

觀塘行動區發展規劃及工程可行性研究 - 建議發展大綱圖

目的

本文件旨在向議員簡介「觀塘行動區發展規劃及工程可行性研究」(下稱「本研究」)所擬備的建議發展大綱圖，並徵詢議員的意見。

背景

2. 發展局起動九龍東辦事處於 2016 年 3 月展開本研究，研究範圍見圖 1。第一階段公眾諮詢於 2017 年 8 月至 11 月期間進行，旨在收集公眾對初步發展大綱圖的兩個構思方案 - 「綠悠海濱」及「互聯空間」的意見。我們於 2017 年 8 月諮詢了觀塘區發展及重建專責小組(見專責小組文件第 10/2017 號)，亦諮詢了九龍城區議會房屋及基礎建設委員會、觀塘中分區委員會、海濱事務委員會啟德海濱發展專責小組以及土地及建設諮詢委員會。
3. 因應第一階段諮詢時所收集的意見，以及技術評估的建議，本研究現已制訂建議發展大綱圖，展開第二階段公眾諮詢工作。

就初步發展大綱圖所收集的意見

4. 於第一階段公眾諮詢中，公眾支持本研究建議的改善交通及道路規劃原則、加強海濱長廊連接性、土地用途方案及觀塘避風塘的水體共享建議。收集到的主要意見包括：

交通及運輸安排

- 提供適當及有效措施，盡快改善開源道迴旋處一帶的交通擠塞問題；
- 增加泊車位數目及協助改善違例泊車的情況；
- 優化公共運輸交匯處環境，盡量減少面積及提供附屬設施(如車長休息室及洗手間)；

城市設計

- 避免新建築物阻礙開源道通風廊及影響景觀；
- 普遍支持「互聯空間」構思方案的兩座建築物布局；
- 增強海濱與景觀平台的垂直連接；
- 降低景觀平台的高度，避免受觀塘繞道阻礙景觀；

政府設施安排

- 考慮搬遷觀塘汽車渡輪碼頭及危險品車輛等候處，優化海濱長廊的連接；
- 減低垃圾站對海濱環境的影響；以及

文化創意用途

- 支持發展藝術創意產業，增加休憩空間作為創意廣場的面積。

主要修訂

5. 相對於初步發展大綱圖，建議發展大綱圖的主要修訂如下：

公共運輸交匯處布局

- 為避免影響現有地下污水幹渠及考慮了縮減公共運輸交匯處的訴求，建議公共運輸交匯處採用圍邊鋸齒形的候車處設計，使其面積由 8 000 平方米縮減至 7 050 平方米；

行人連接

- 將接駁開源道及觀塘行動區之間的天橋稍為東移，縮短行人橫跨偉業街的步行距離；

政府設施

- 為回應相關政府部門對危險品汽車渡輪服務及垃圾收集站運作的要求，建議保留現有基業街垃圾收集站，並於收集站內的空地重置食物及環境衛生署（下稱「食環署」）的貯放處；
- 建議基業街垃圾收集站的公廁於毗鄰的公共休憩用地及附設廁所落成後，改作其他用途，例如可作非政府組織營運的升級再造或回收用途；
- 在基業里及海濱長廊之間的區域休憩用地設地下雨水蓄洪池；
- 長遠而言，熟食市場用地可改劃為區域休憩用地，結合海濱長廊，提升海濱吸引力；以及

整體布局

- 因應諮詢時收集的意見，研究採納了「綠悠海濱」構思方案的休憩空間布局，結合海濱長廊及區內一系列的休憩空間。而建築布局建議兩座建築物的設計方案，保留通風走廊及景觀廊。

建議發展大綱圖（圖 2）

6. 研究範圍內的政府設施、休憩空間及道路將會重整。建議土地用途包括：

- 「商業」用地：包括辦公室、零售餐飲及政府、機構或社區用途，並配合周邊環境訂定建築物高度限制（下稱「高限」）為主水平基準上 100 米。在規劃上留有彈性，部分樓面面積將來可按需要用作為政府部門運作或支持的用途；
- 「政府用途」用地：包括配合觀塘汽車渡輪碼頭的危險品車輛等候處及垃圾收集站，將維持主水平基準上 15 米的高限；
- 保留現有「其他指定用途」註明「汽車渡輪碼頭」及「碼頭」，並維持主水平基準上 15 米的高限；
- 「其他指定用途」註明「碼頭（1）」用地：包括觀塘渡輪碼頭，建議加入藝術及文化／機構為經常准許用途，推動藝術及文化產業，並維持現有主水平基準上 15 米的高限；以及
- 「休憩用地」：包括區域休憩用地（海濱長廊、基業里以西南之用地及現時熟食市場用地），以及鄰舍休憩用地（包括「商業」用地東北面的公眾休憩空間、及偉業街／開源道路口西南面的公眾休憩空間）。

7. 建議發展參數、建築物輪廓、城市設計布局及景觀設計布局見表 1 及圖 3 至圖 5。

表 1：發展參數

用地	商業	政府 (危險 品車輛 等候處)	政府 (垃圾 收集站 及貯放 處)	「其他指 定用途」 註明「碼 頭 (1)」 (觀塘渡 輪碼頭)	「其他 指定用 途」註 明「汽 車渡輪 碼頭」 (觀塘 汽車渡 輪碼頭)	「其他 指定用 途」註 明「碼 頭」 (觀塘 公眾碼 頭)	「休憩 用地」
用地面積 (平方米) (約)	13 700	1 750	690	2 600	4 000	740	15 310
建築物高度限制 (米) (主水平基 準上)	100	15	15	15	15	15	-
地積比率 (約)	6.52	0.05	1.53	不變	不變	不變	-
總樓面面積分佈 (平方米) (約)							
- 辦公室	65 300	-	-	-	-	-	-
- 零售／餐飲	17 000	-	-	-	-	-	-
- 藝術及文化／機 構	-	-	-	1 700	-	-	-
- 政府、機構或 社區	-	90	780* + 275	-	-	-	-
- 公共運輸交匯處	7 050	-	-	-	-	-	-
- 碼頭	-	-	-	2 390*	845*	-	-
總樓面面積 (平方米)	89 350	90	1 055	4 090	845	-	-

註：

* 保留現有設施

交通及運輸安排 (圖 6)

8. 為善用土地資源並同時為乘客提供更舒適的候車環境，擬議於「商業」用地內的公共運輸交匯處採用圍邊鋸齒形的候車處設計，並提供巴士站/停泊處、小巴站/停泊處、的士站/上落客處、旅遊巴的上落客處。此外，交匯處設置實時巴士資訊顯示屏、乘客候車處、車長休息室及洗手間。

9. 商業用地將根據《香港規劃標準與準則》提供附屬泊車和上落貨設施。以表 1 的建議發展參數為基礎，將提供約 350 個附屬私家車車位，而附屬上落貨車位為 36 個。停車場將另提供 130 個公眾私家車車位、54 個公眾貨車車位及 10 個旅遊巴停車位（部分為於晚間利用附屬上落貨車位作公眾泊車用途），以善用資源。

工程安排（圖 7）

短期項目

10. 為加快改善行動區內環境，研究建議數項可於短期內推展的項目，包括翻新基業街公廁及垃圾收集站外觀、增設三層高的構築物作重置現有食環署貯放處，以及善用位於海濱工業大廈旁的一幅用地和鄰近海傍作優先發展的海濱長廊。

工務工程

11. 觀塘行動區的工務工程主要分為三個工程項目，包括翻新觀塘汽車渡輪碼頭大樓、重整危險品車輛等候處，以及道路改善及相關休憩用地工程。若順利取得撥款，翻新觀塘汽車渡輪碼頭大樓將最早展開，以期於 2020 年內完成，配合重整危險品車輛等候處的工程。而重整危險品車輛等候處及道路改善工程，預計於 2021 年下半年開始分階段展開。道路改善工程建議包括將開源道/偉業街迴旋處改為一個交通燈控制路口，增加一條由基業里延伸的新路，以及其他道路改善工程。現時觀塘碼頭的公共交通交匯處將有臨時重置安排，以配合未來的土地及道路布局。

12. 觀塘碼頭廣場暨寵物公園需配合工程而要重整，為了減低對休憩用地需求的影響，優化海濱長廊及休憩用地興建工程將會分階段進行，以盡量維持休憩用地供應。此外，活化翠屏河工程計劃將於觀塘繞道下近偉業街/偉發道路口，提供合適設施方便飼養寵物的市民。

私人發展

13. 「商業」用地內的發展，包括公共運輸交匯處及私人發展用地內的公眾休憩空間，將以賣地形式交由未來發展商發展及管理。與「商業」用地相連，沿偉業街的鄰舍休憩用地，亦計劃由未來發展商進行建造和管理。

其他工務工程

14. 鑑於渠務署就觀塘雨水排放改善工程的建議，行動區商業用地西北面的休憩用地將預留地底空間供興建雨水蓄洪池。雨水蓄洪池上的休憩用地，包括重置寵物公園，將結合蓄洪池一同興建。

智慧城市與綠色社區

15. 為配合九龍東智慧城市和綠色社區發展，建議賣地條款納入相關要求，包括香港綠色建築環境評估（BEAM Plus）金級別或以上評級、不低

於 30%綠化率、提供智能水錶、電動車充電設施、自動垃圾收集系統、單車泊車設施，以及發放停車場空置泊車位的實時資訊。此外，沿海的公眾休憩空間的綠化率建議提升至 35%。公眾休憩空間亦建議提供智慧回收箱系統及多功能路燈。

水體共享建議

16. 研究建議共用觀塘避風塘水體作水上康樂活動。為配合觀塘避風塘內船隻及水上康樂活動於非颱風日子的共用水體方案，短期建議優化避風塘的用途。海事處已於 2018 年 8 月把避風塘沿觀塘海濱花園的通航區由 50 米擴大至 100 米闊，釋放更多空間作水上康樂活動。當局現正處理 3 宗有關設立水上運動設施的短期租約申請。

17. 中長期而言，隨著觀塘行動區及啟德旅遊中樞落成，區內將有更多與娛樂及旅遊相關用途，從而產生協同效應，增添海旁的吸引力和活力。水體共享的短期及中長期方案建議見圖 8 及圖 9。

未來路向

18. 本研究的最終建議將交予規劃署跟進，以進行相關分區計劃大綱圖的修訂工作。同時，土木工程拓展署亦會進行技術可行性研究及準備工務工程撥款申請的工作。

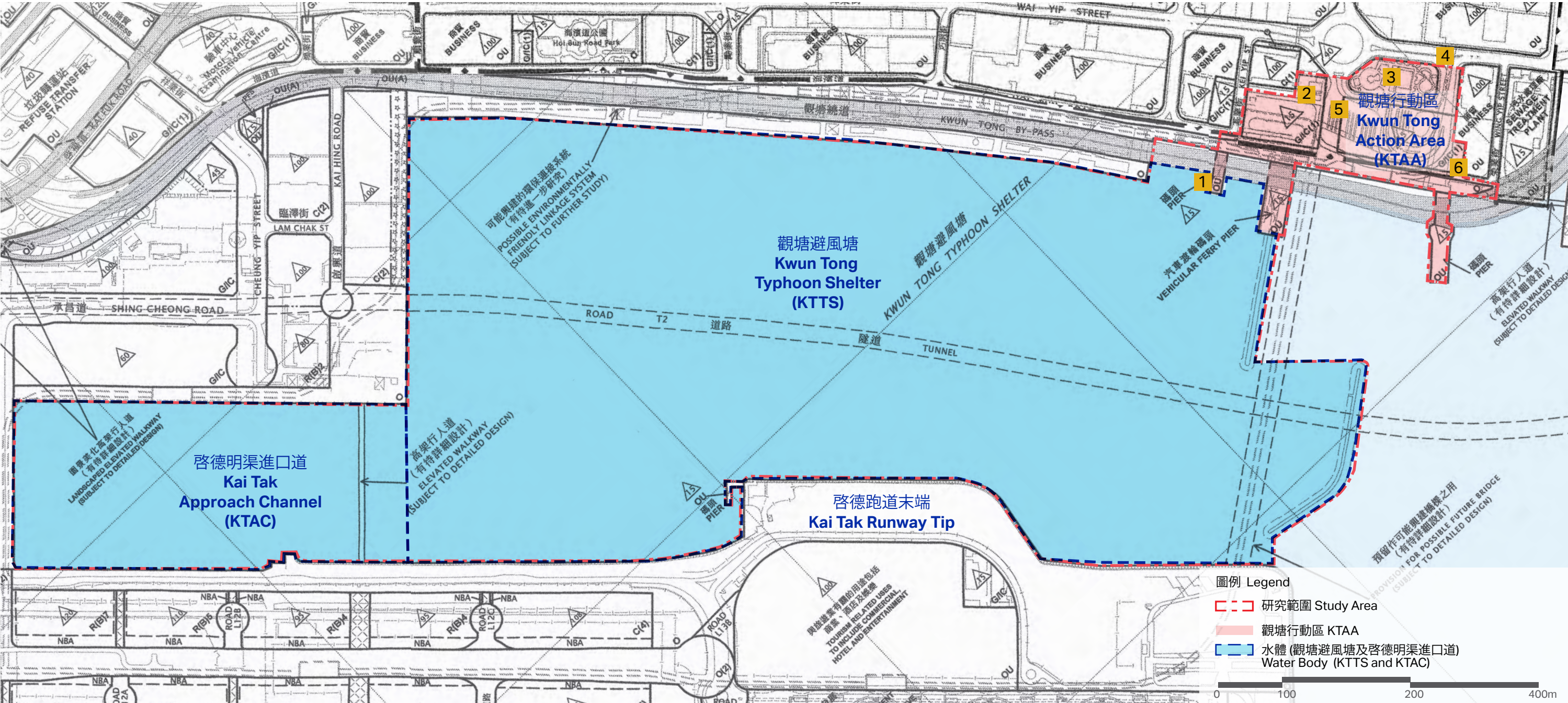
意見徵詢

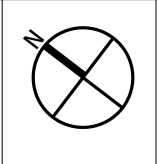
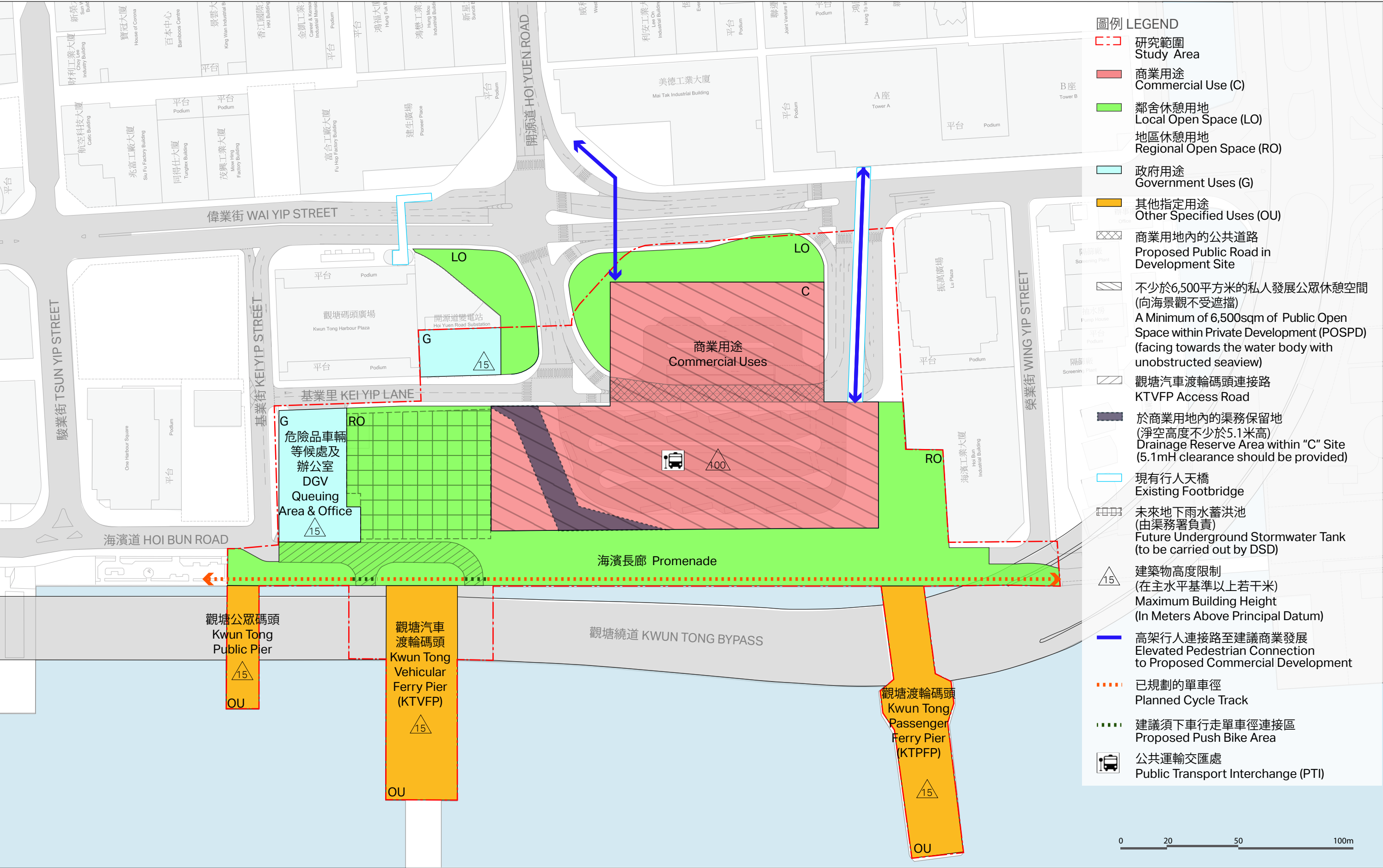
19. 請議員備悉觀塘行動區的建議發展大綱圖，並提供寶貴意見。

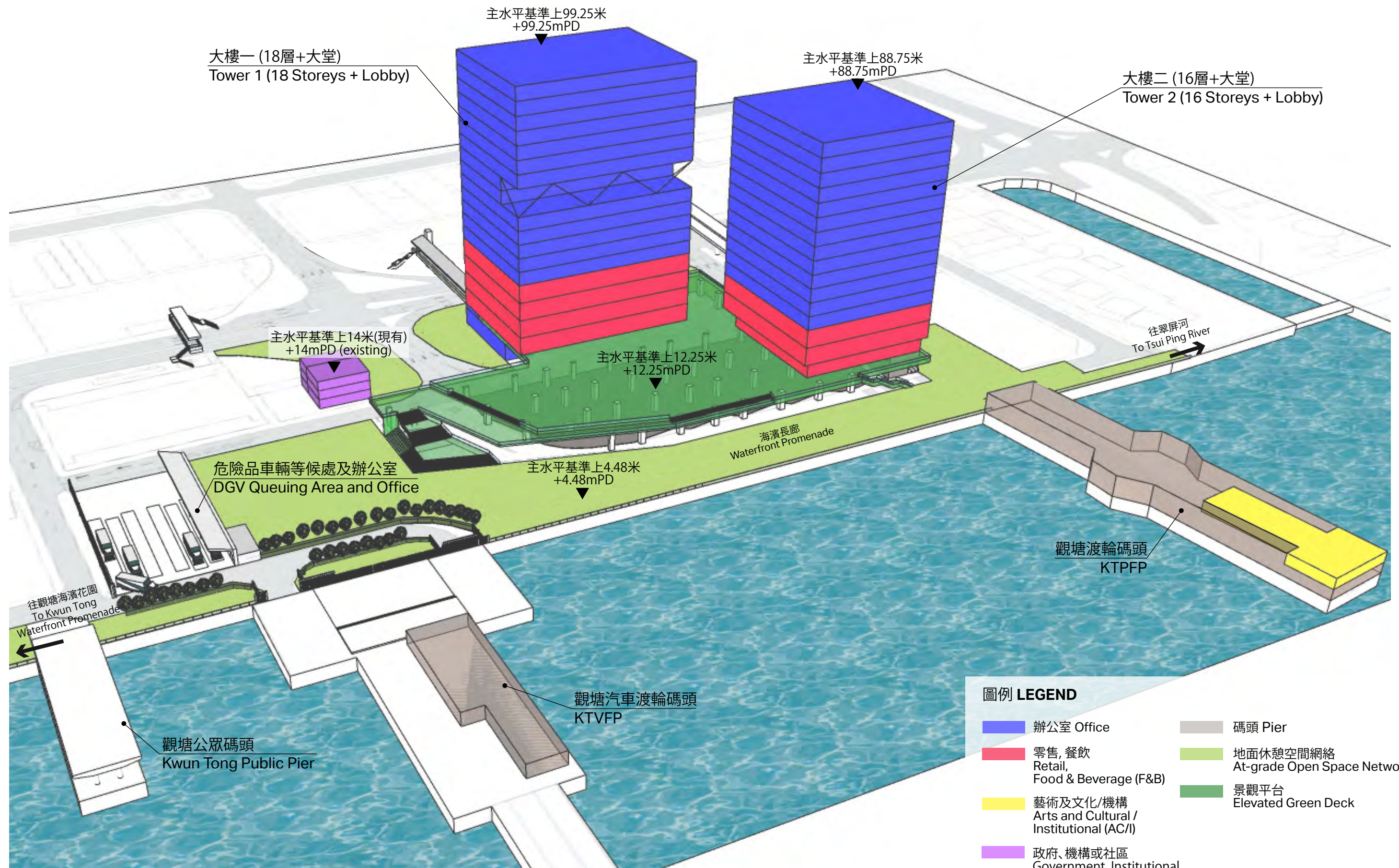
附件

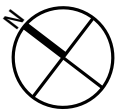
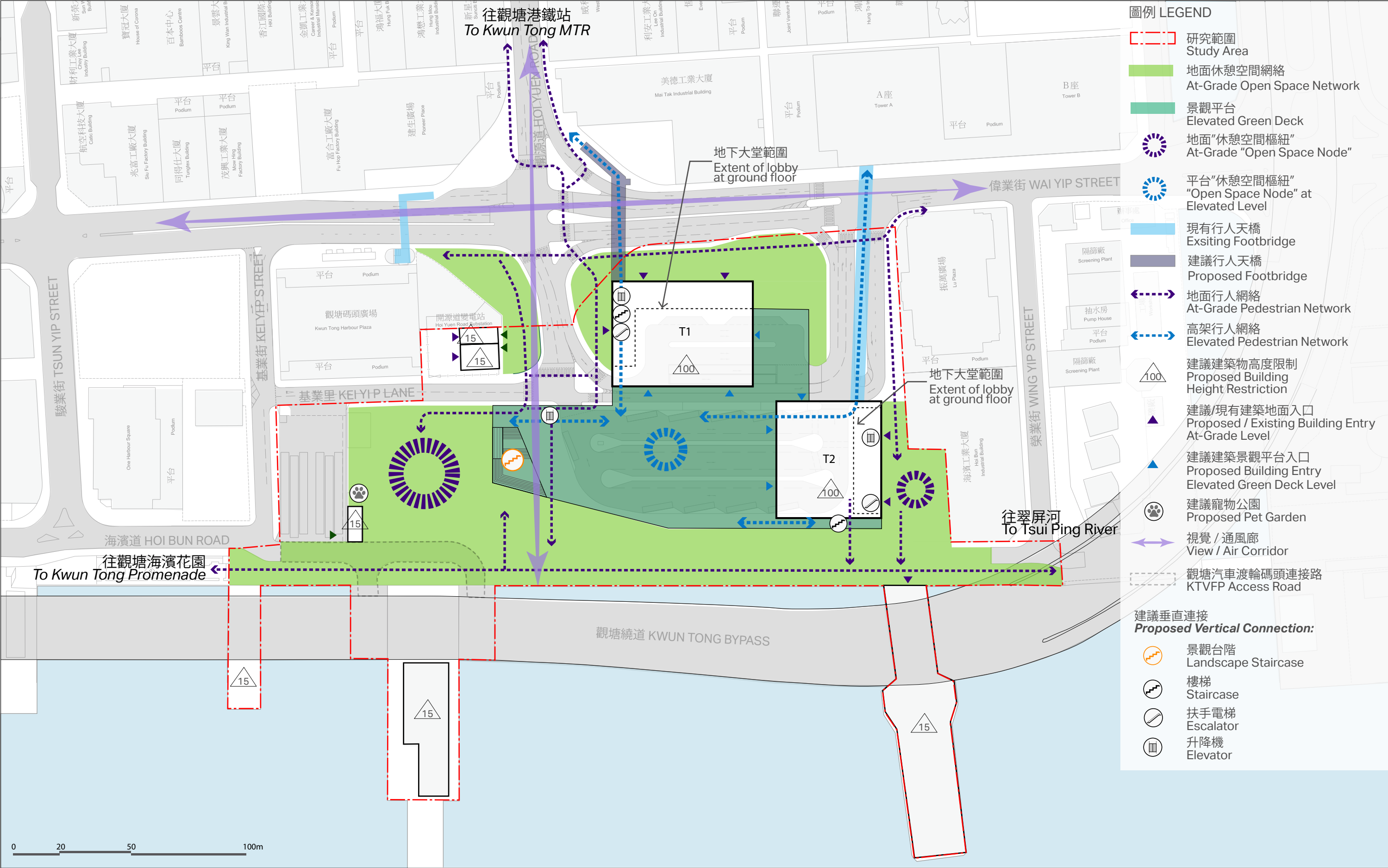
- 圖 1 研究範圍
- 圖 2 建議發展大綱圖
- 圖 3 建築物體積示意圖
- 圖 4 城市設計總綱圖
- 圖 5 景觀設計總綱圖
- 圖 6 改善交通及道路計劃建議
- 圖 7 工程安排
- 圖 8 水體共享短期方案建議
- 圖 9 水體共享中長期方案建議

發展局
起動九龍東辦事處
2019 年 3 月



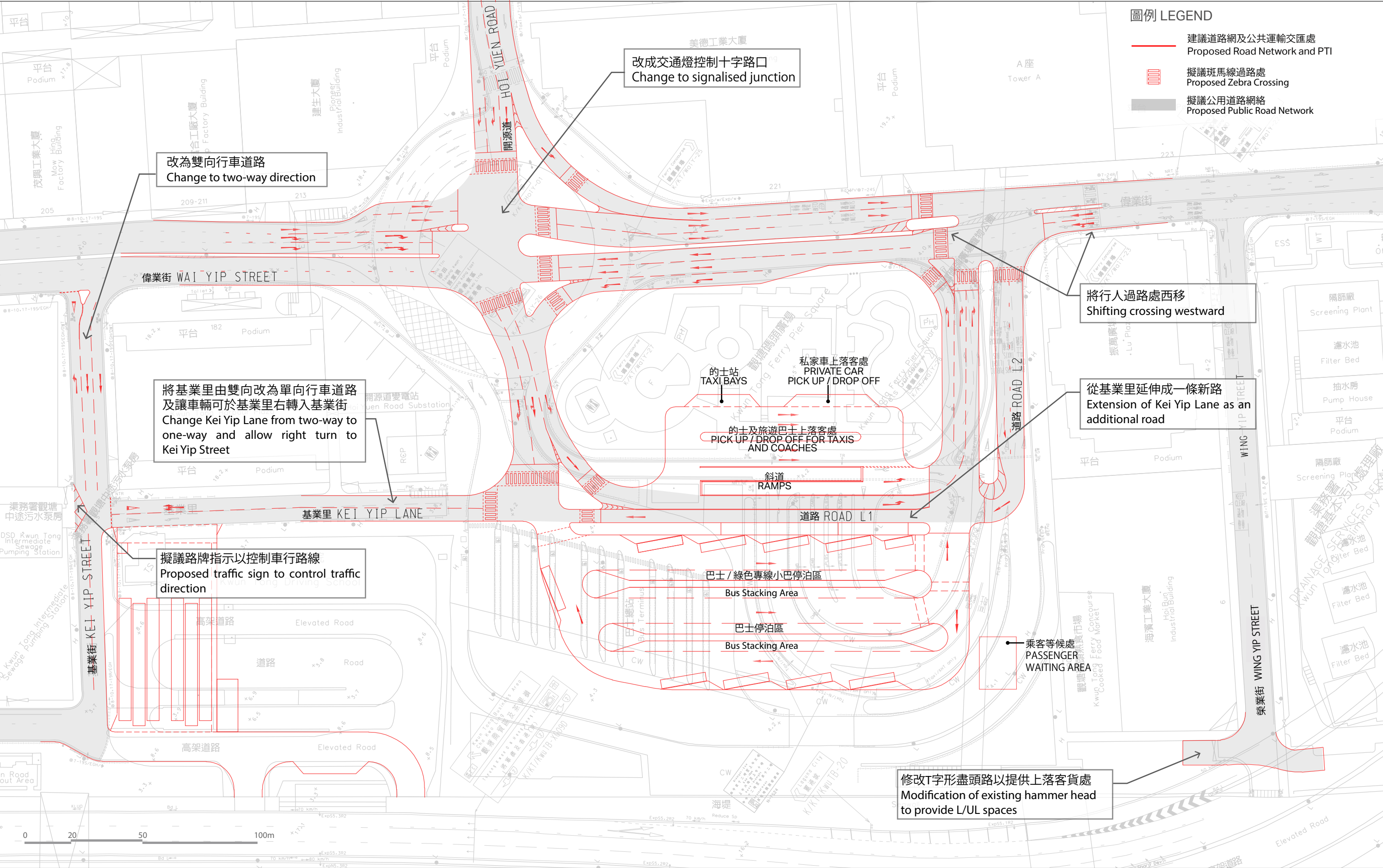








項目 Project: 合約編號 CE 61/2015 (TP) 觀塘行動區發展規劃及工程可行性研究 Agreement No. CE 61/2015 (TP) Planning and Engineering Study on Kwun Tong Action Area – Feasibility Study	標題 Title: 景觀設計總綱圖 Master Landscape Plan		日期: 2019年3月 Date: Mar 2019 比例: 如圖所示 Scale: As Shown	圖 Plan 5
---	--	--	---	-----------------



圖例 LEGEND

- 建議道路網及公共運輸交匯處
Proposed Road Network and PTI
- 擬議斑馬線過路處
Proposed Zebra Crossing
- 擬議公用道路網絡
Proposed Public Road Network

改為雙向行車道路
Change to two-way direction

改成交通燈控制十字路口
Change to signalised junction

將基業里由雙向改為單向行車道路
及讓車輛可於基業里右轉入基業街
Change Kei Yip Lane from two-way to
one-way and allow right turn to
Kei Yip Street

擬議路牌指示以控制車行路線
Proposed traffic sign to control traffic
direction

的士站
TAXI BAYS

私家車上落客處
PRIVATE CAR
PICK UP / DROP OFF

的士及旅遊巴士上落客處
PICK UP / DROP OFF FOR TAXIS
AND COACHES

斜道
RAMPS

道路 ROAD L1

巴士 / 綠色專線小巴停泊區
Bus Stacking Area

巴士停泊區
Bus Stacking Area

將行人過路處西移
Shifting crossing westward

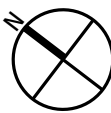
從基業里延伸成一條新路
Extension of Kei Yip Lane as an
additional road

乘客等候處
PASSENGER
WAITING AREA

修改T字形盡頭路以提供上落客貨處
Modification of existing hammer head
to provide L/UL spaces

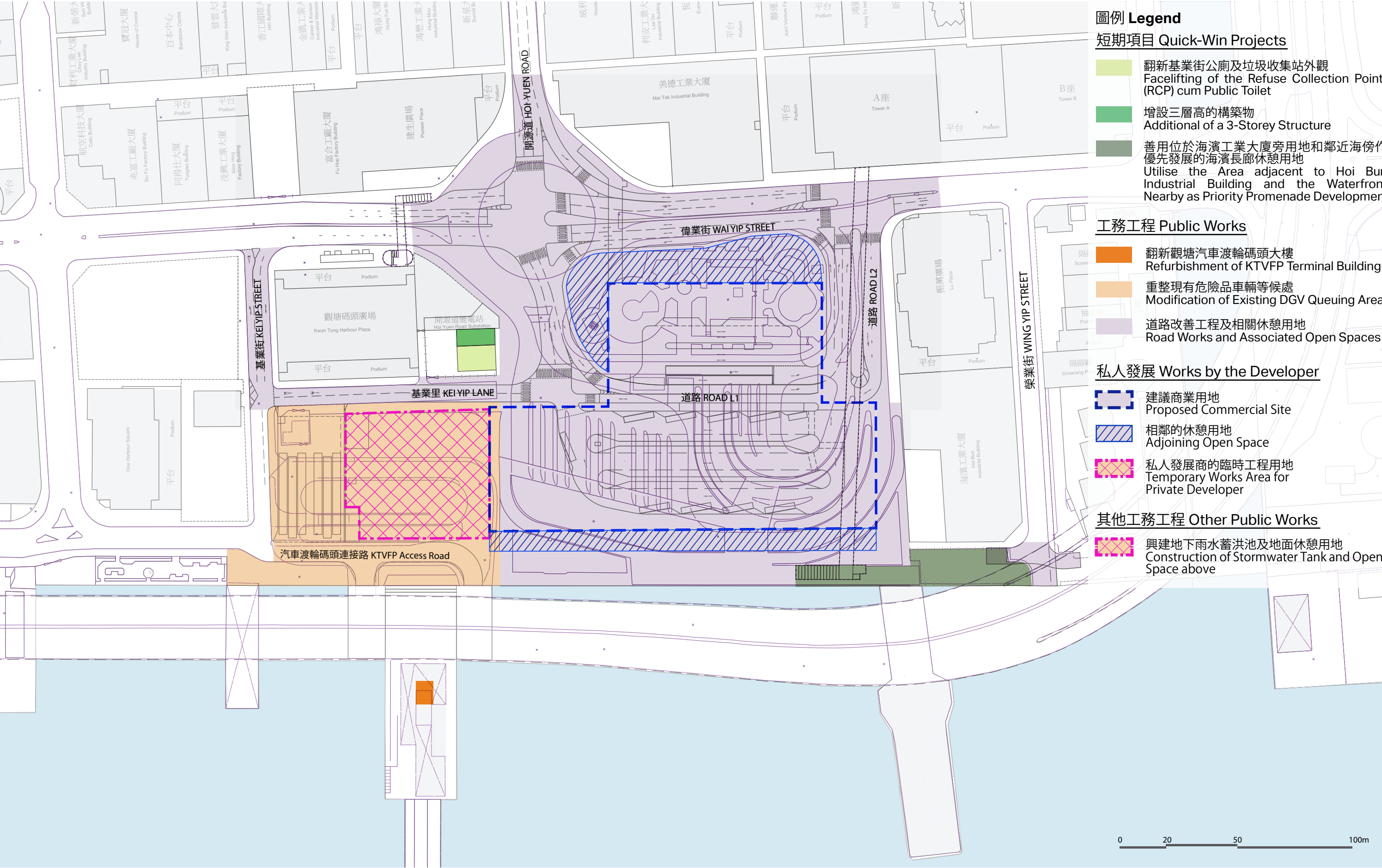
項目 Project:
合約編號 CE 61/2015 (TP)
觀塘行動區發展規劃及工程可行性研究
Agreement No. CE 61/2015 (TP)
Planning and Engineering Study on Kwun Tong Action Area – Feasibility Study

標題 Title:
建議交通及運輸安排
Proposed Traffic and Transport Arrangement



日期: 2019年3月
Date: Mar 2019
比例: 如圖所示
Scale: As Shown

圖 Plan 6

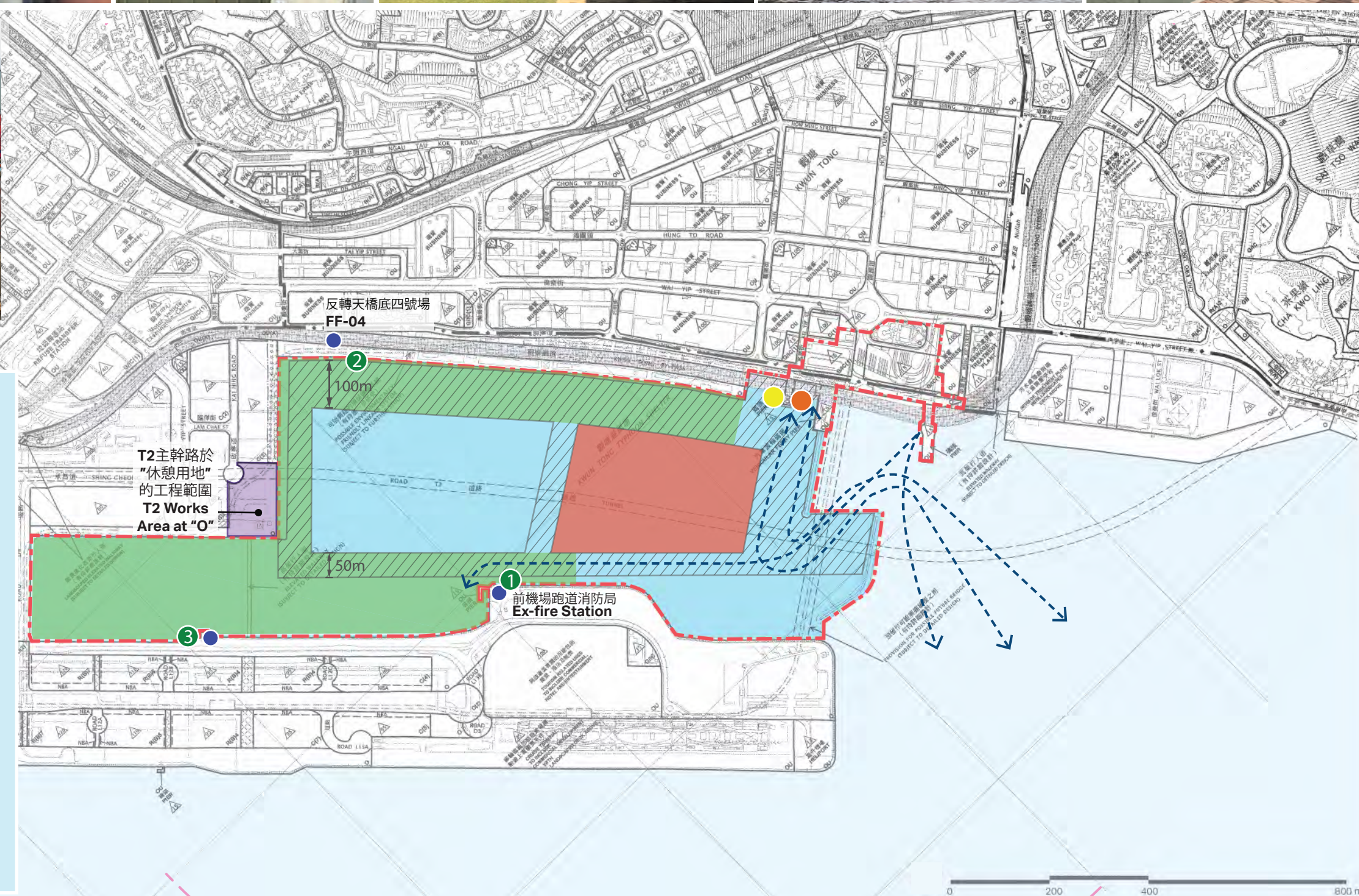


- 圖例 Legend**
- 短期項目 Quick-Win Projects**
- 翻新基業街公廁及垃圾收集站外觀
Facelifting of the Refuse Collection Point (RCP) cum Public Toilet
 - 增設三層高的構築物
Additional of a 3-Storey Structure
 - 善用位於海濱工業大廈旁用地和鄰近海傍作優先發展的海濱長廊休憩用地
Utilise the Area adjacent to Hoi Bun Industrial Building and the Waterfront Nearby as Priority Promenade Development

- 工務工程 Public Works**
- 翻新觀塘汽車渡輪碼頭大樓
Refurbishment of KTVFP Terminal Building
 - 重整現有危險品車輛等候處
Modification of Existing DGV Queuing Area
 - 道路改善工程及相關休憩用地
Road Works and Associated Open Spaces

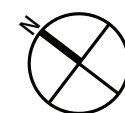
- 私人發展 Works by the Developer**
- 建議商業用地
Proposed Commercial Site
 - 相鄰的休憩用地
Adjoining Open Space
 - 私人發展商的臨時工程用地
Temporary Works Area for Private Developer

- 其他工務工程 Other Public Works**
- 興建地下雨水蓄洪池及地面休憩用地
Construction of Stormwater Tank and Open Space above



項目 Project:
合約編號 CE 61/2015 (TP)
觀塘行動區發展規劃及工程可行性研究
Agreement No. CE 61/2015 (TP)
Planning and Engineering Study on Kwun Tong Action Area – Feasibility Study

標題 Title:
水體共享短期方案建議
Proposed Short-term Co-use Proposals in KTTS



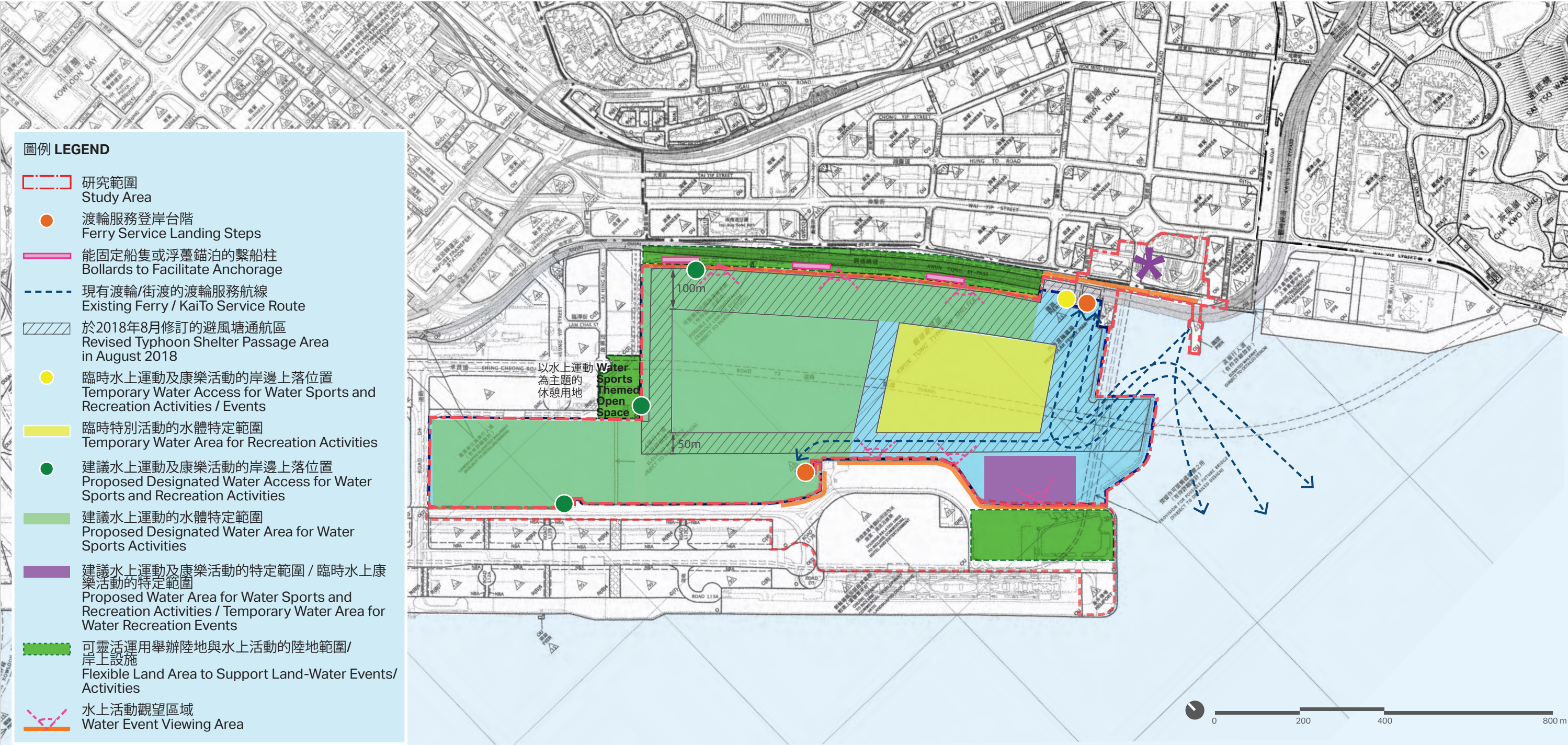
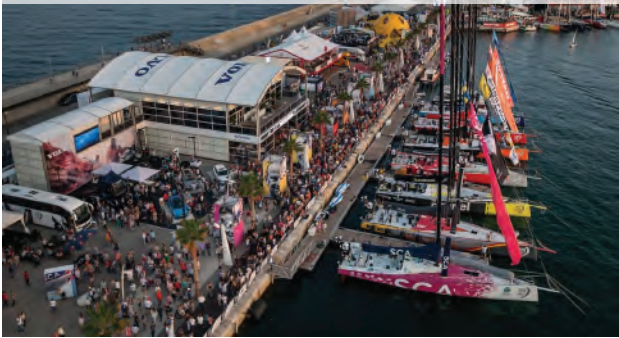
日期: 2019年3月
Date: Mar 2019
比例: 如圖所示
Scale: As Shown

圖 Plan 8

特別活動 - 龍舟比賽
Special Events - Dragon Boat Festival

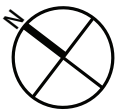


特別活動 - 帆船比賽村
Special Events - Sailing Race Village



項目 Project:
合約編號 CE 61/2015 (TP)
觀塘行動區發展規劃及工程可行性研究
Agreement No. CE 61/2015 (TP)
Planning and Engineering Study on Kwun Tong Action Area – Feasibility Study

標題 Title:
水體共享中長期方案建議
Proposed Medium to Long-term Co-use Proposals in KTTS



日期: 2019年3月
Date: Mar 2019
比例: 如圖所示
Scale: As Shown

圖 Plan 9