

東區區議會—規劃、工程及房屋委員會
特別會議
鰂魚涌海裕街優化海濱發展方案

目的

本文旨在向委員匯報鰂魚涌海裕街海濱發展的最新情況。

背景

2. 鰂魚涌海裕街兩幅私人地段 (IL 8590 RP 及 IL 8723 RP) 面積共 2 477 平方米，原獲准用作工業及／或倉儲用途，並於 2001 年獲批建築圖則，以興建 25 層高的工業大廈(工廈)。其後，該地段及毗鄰的政府用地於 2003 年 4 月被改劃為「其他指定用途(1)」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」(「其他指定用途(1)」)，以及「休憩用地」。此改劃前獲批准的建築圖則不受影響。換句話說，發展原先工廈並不會抵觸任何規劃及建築規定或地契條款。工廈工程於去年年中展開。

3. 雖然上述工廈發展並並毋抵觸相關規定，但它的發展參數和用途卻未能配合該海濱用地和附近一帶的最新規劃意向。政府亦注意到公眾不希望在海濱興建工廈的訴求。就此，發展局一直與土地業權人溝通，以探討更能回應地區人士訴求和達致「其他指定用途(1)」規劃意向的替代方案。我們欣悉土地業權人作出正面回應，最新發展詳情如下。

最新發展

4. 經過過去數月和發展商及相關政府部門密切商討後，土地業權人現提出一個與周遭環境更融合的海濱消閒、旅遊及商業發展方案，以替代原有的工廈發展。有關方案建議於上文第 2 段提及劃為「其他指定用途(1)」的用地上，提供零售、餐飲、酒店及辦公室設施。

5. 上述發展方案需申請城市規劃委員會(城規會)的規劃許可及通過土地行政程序。在土地業權人取得城規會的規劃許可後，政府會徵求行政會議同意和土地業權人進行原址換地，而土地業權人亦需繳付十足市值土地補價。考慮到擬議方案的建築樓面面積和該用地的高度限制(見下文第 6(b)段)，該發展除需要土地業權人原先擁有的土地外，還需要延伸至毗連的政府用地。根據初步估計，土地業權人會把兩個私人地段共 2 477 平方米的土地交予政府，政府同時會把 8 532 平方米的土地批予土地業權人(見 附圖)。

6. 相對原先的工廈發展，我們認為最新發展方案的可取之處包括 –

- (a) 更融合的規劃用途 – 有關方案以發展零售、餐飲、酒店、消閒及辦公室用途為主，相對原來的工廈發展，將更能配合「其他指定用途(1)」的規劃意向；
- (b) 大幅降低建築物高度 – 原先工廈的發展高度為 25 層，即主水平基準上 85 米。在設計新方案時，土地業權人必須參考該地段在法定圖則的最新建築高度限制，即主水平基準上 35 米¹。換句話

¹ 另城規會亦可按申請考慮略為放寬法定圖則的建築物高度限制。

說，雖然新方案的總樓面面積為 37 155 平方米，與原先工廈獲准興建的建築樓面面積 37 161 平方米相若，但新的建築物將遠低於 25 層；

- (c) 保留海濱長廊和提升海濱暢達度 – 新方案會保留現時鰂魚涌海濱花園的 10 米闊海濱長廊供公眾享用。此外，新方案擬改善鰂魚涌內陸與海濱的連貫性，並將設有不同的行人通道供市民使用，增加海濱的暢達度；及
- (d) 引入市場力量推動海濱發展 – 新方案能善用私營機構的專門知識和創意，令海濱發展更多元化，並為市民享受海濱時帶來新體驗。

7. 從上述可見，目前的安排乃平衡各方考慮後的方案，有助推進符合海濱環境、還港於民的優化海濱項目。



未來路向

8. 土地業權人的顧問會在是次會議就發展方案向委員會作出介紹。土地業權人在諮詢委員會和海濱事務委員會後，計劃於今年稍後時間向城規會提交規劃申請。

發展局

2018 年 7 月

圖例 :-

-  土地業權人現有私人土地
-  「其他指定用途(1)」範圍

