



二零一一年九月一日

文件 DH 42/2011

討論文件

沙田區議會 發展及房屋委員會

沙田火炭區公共房屋發展計劃

目的

本文件旨在向沙田區議會發展及房屋委員會跟進擬在沙田火炭區發展公共房屋計劃，並聽取區議員對計劃的意見。

背景

2. 政府 2010 年 9 月公佈的「2009 年全港工業用地分區研究報告」中建議沙田前火炭平房區鄰近的工業用地改作公共房屋發展。該地盤北面為桂地新村路，南面是黃竹洋街及桂地街，現時被規劃作「綠化地帶」及「工業用途」。地盤目前用途為臨時露天停車場、臨時巴士車廠、運輸署廢車收集中心、臨時露天貨倉和車輛維修場及一些私人土地。
3. 香港房屋委員會（下稱「房委會」）已於 2010 年 12 月 30 日向沙田區議會介紹有關發展計劃的初步規劃意向，並得議員普遍支持在火炭區發展公屋計劃，但在交通及配套設施等問題提供了意見，希望房委會在規劃、研究和設計時能多加考慮，並在相關設計成熟後再次提交區議會討論。
4. 因應上述意見，房委會現提交有關發展計劃的最新設計方案及其相關的研究結果供區議會討論。

設計方案

5. 為達致環境協調與景觀和諧的效果，在發展項目的整體布局方面，各樓宇高度會參照山勢輪廓及地形，依山而建，高低有致，保持樓宇之間足夠間距。邨內並設置通風、觀景廊及綠化帶，而綠化率高達三成。
6. 為方便居民及社區人士來往屋邨及其附近的平房區，我們將會興建有蓋行人通道及升降機塔樓連接邨內各大廈及設施網絡。

7. 因應議員的意見，我們已將零售設施的總樓面面積由 4,000 平方米增至約 5,400 平方米，其中包括街市及「街舖」形式設計，以提供居民的日常所需，亦將私家車位由 115 個增至約 140 個。我們亦會提供約 7,500 平方米總樓面面積的社區設施，包括幼稚園、兒童及青少年中心、長者鄰舍中心等，供居民使用。

發展參數及設施

8. 火炭公共房屋發展的主要發展參數及設施如下：

地盤總面積	約 4.3 公頃
擬建地積比率	不多於 5 倍
單位數目	約 4,200 個
樓宇數目	6 座
設計人口	約 12,000 人
零售設施	約 5,400 平方米（其中街市約佔 1,500 平方米）
社區設施	將為屋邨內提供約 7,500 平方米的社區設施，其中包括：幼稚園、兒童及青少年中心、長者鄰舍中心、安老院舍及其他有需要人士所需的設施
康樂設施	將為屋邨內提供約 12,000 平方米休憩設施，其中包括：平台花園、兒童遊樂場、長者活動區、乒乓球桌、羽毛球場、和籃球場等
停車設施	私家車位約 140 個 輕型貨車位約 12 個 電單車位約 20 個

技術評估及建議

9. 房委會已就擬建項目聘請顧問進行交通評估，評估已考慮到區內已規劃的未來發展及現時毗鄰社區的需要。如上述第 7 段指出，屋邨內會提供足夠車位，不會導致鄰近停車泊位產生額外需求。設施方面，我們將會改善並擴闊部分現有道路(包括桂地新村路及黃竹洋街)。此外，部分現有巴士及小巴專線也會加密班次或伸延服務範圍以配合公共房屋發展及地區的需求。
10. 在諮詢過程中，我們得悉部份議員也十分關注公屋發展會否影響區域性的交通情況，關注事項包括：
- i. 火炭工廠區內部份路段的車輛流通情況；
 - ii. 火炭路近香港專業學院出口慢線因現在只供學院專用，未能

用作疏導附近交通；

- iii. 大埔公路(沙田段)繁忙時段擠塞，導致車輛堵塞至火炭路。

根據交通顧問的評估，公屋發展不會對區域交通產生不良影響。至於以上關注事項，我們已與運輸署作出跟進，希望能就區內交通情況作出適當改善。運輸署正考慮於工廠區內的黃竹洋街路段加強管制以改善該路段的車輛流通及於火炭路近香港專業學院路段作出改善。至於大埔公路(沙田段)繁忙時段的擠塞，運輸署現正在該段道路推行交通管理措施，以減少車輛堵塞情況。

11. 在環境影響方面,我們確保每個公屋單位的噪音水平符合現有規定及標準。此外，房委會亦為屋邨設計進行初步環境微氣候研究，確保區內的風環境良好，樓宇通風良好及不會影響周邊環境。

發展程序時間

12. 土地用途方面，政府需要將新竹街封閉並劃入未來屋邨範圍以及更改桂地新村路部份路線，並把地盤改劃作「住宅」用途。以上需得到城市規劃委員會核准後，根據法定程序改變土地用途。另外，由於地盤有部份涉及一些私人土地，政府會根據現行條例及程序徵收受影響的私人土地。第二期工程待有關徵收土地程序完成後，建築工程始會展開。
13. 本發展計劃分兩期進行，第一期建築工程預計最早可於 2014 年年初動工，2017 年竣工。而第二期建築工程預計於 2015 年年尾動工，並於 2020 年竣工。零售設施及相關配套設施亦會配合第一期發展而先落成啓用。

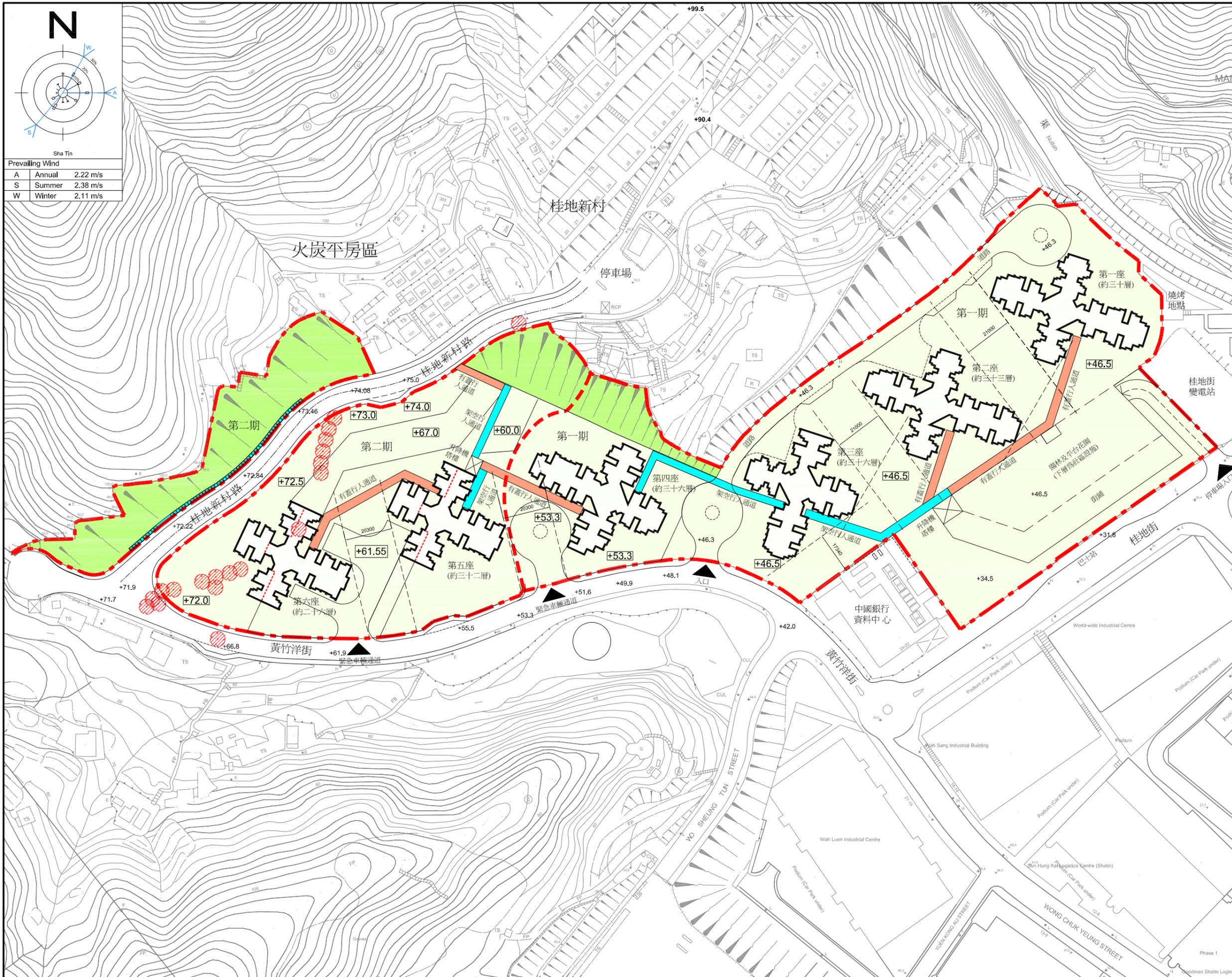
徵詢意見

14. 房屋署代表將出席沙田區議會發展及房屋委員會於 2011 年 9 月 1 日的會議，向各議員介紹沙田火炭公屋發展計劃，歡迎各議員提出意見。

房屋署發展及建築處
2011 年 8 月

附件

附件一 沙田火炭區公共房屋發展計劃(概念規劃圖)



REVISIONS

NO	DESCRIPTION AND DATE	INITIAL AND DESIGNATION
		DWN CKD AUTH

AUTHORISED	NAME AND DESIGNATION	INITIAL	DATE

CHECKED	LEO, N.L. TAO A/T202		
---------	-------------------------	--	--

DRAWN	P.-H. WONG TO(A)/12		
-------	------------------------	--	--

PROJECT

沙田火炭公屋發展計劃

DRAWING TITLE
MASTER LAYOUT PLAN
(SCHEME 41)

SCALE 1:750 (A1); 1:1500 (A3)

DRAWING NO.
FTCA/SITE/S41/A/LO-01/P00

SOURCE S41/20110818

ICU NO.

