

Justification for s.16 application for Workshop 1 & 2 on Ground Floor of The Icon at 320-322 Kwun Tong Road, Kowloon.

根據觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/26(“大綱核准圖”)，觀塘道、大業街及附近偉業街一帶大部份區域已改建為新式商業大廈，規劃規模已見成熟，近期更不斷有大型商業大廈落成，該地帶如便利店、食肆等近年亦快速增加；反之區內工業活動日漸式微，部份工業樓宇亦因應需求被拆卸及重建為非工業用途樓宇，長遠而言，工業活動將於區內進一步收縮。

由於區內人口不斷增加，對地舖零售需求殷切，為配合城市發展，提請該物業申請修改用途為 - **商店及服務行業(未另有例明者)**(“擬更改用途”)，以增加商店供應，照顧區內持續增加的消費需求。

擬更改用途將多方面協助改善區內環境配套，減免原來工業用途對鄰近直接影響。造成的空氣、嘈音、污水、廢物問題亦得以改善，擬更改用途更可改善附近市容。

擬更改用途為商店及服務行業，工業貨物上落將減少，舒緩大業街一帶交通。

總結：大業街、觀塘道及附近偉業街一帶大部份地下物業已用作商業用途，擬更改用途是符合該區整體發展及城市規劃，主要服務區內人士，他們亦會大多數使用公共交通工具或步行到本物業。因此不會對附近交通做成重大問題。

同時，亦可改善附近及區內環境質數，因為商店及服務行業不會對附近環境造成空氣、噪音及污水影響，正正可以為區內市民及商戶帶來正面經濟效益。