

薄扶林南擬議公營房屋發展計劃的技術評估結果摘要

土木工程拓展署委託獨立顧問公司進行對優化發展方案的一系列技術評估已大致完成。結果顯示擬議公營房屋發展方案能符合相關的規劃標準及設計要求。現把結果摘要如下：

交通

1. 薄扶林南擬議公營房屋發展主要用作華富邨重建的遷置資源，因此，預計人口只會在華富邨重建後才会有較明顯的增長。顧問徵詢運輸署意見，並參考上述安排，就相關政府土地的擬議發展於施工期間及落成後，對區內交通的潛在影響進行了交通影響評估。
2. 交通影響評估根據《運輸策劃及設計手冊》所建議的方法，運用策略性及區域性交通模型，預測於設計年（2027 年及 2032 年）在交通影響區域範圍內的策略性公路和主要幹道上的行車量。該交通影響評估已採納政府最新的研究資料及可能影響行駛路線的規劃資料，並已考慮交通影響區域範圍內現有、計劃中及既定的發展。
3. 根據上述交通影響評估結果，為紓緩發展項目帶來的交通影響，建議於域多利道和薄扶林道路口進行道路改善工程，路口改善工程主要包括：
 - 甲、 擴闊該路口在薄扶林道南行的行車道，把該路口上游原有的 2 條行車線增加至 4 條行車線，及把該路口下游原有的 2 條行車線增加至 3 條行車線；及
 - 乙、 於域多利道前往該路口的行車線由原本的 2 條行車線增加至 3 條行車線。

上述的改善方案使該路口能有效處理發展項目完成後的交通流量。交通影響評估確認在上述改善工程完成後，道路及運輸系統足夠應付擬議發展帶來的交通需求。

4. 上述交通影響評估亦確認，如施工階段的建築車輛於繁忙時段內行駛，研究範圍內的主要路口及道路將仍能在充足的容車餘量情況下運作。雖然如此，土木工程拓展署會考慮在施工期間按實際情況於附近的個別主要路口進行臨時交通安排以維持其在更充裕的容車餘量下運作。
5. 另外，擬建的行人設施亦將加強此項目中的行人連接，包括設置行人綠化平台貫通華景街及華富北土地、興建行人天橋及升降機塔連接華樂徑和雞籠灣北土地、擴闊雞籠灣南和雞籠灣北土地之間的行人路、以及在雞籠灣南土地及對出的石排灣道興建行人天橋及升降機塔，以方便居民使用社區配套設施及公共運輸設施等。
6. 上述交通影響評估亦研究了因有關工程而減少的泊車位數目，並提出替代方案，主要包括利用區內的短期租約土地提供替代泊車位及在雞籠灣北土地預留空間提供公共停車位。

生態

7. 生態調查在研究範圍內共記錄得 25 種具存護重要性的動物物種及 9 種具存護重要性的植物物種。當中 2 種動物物種（小棘蛙及彩虹蜻）及 4 種植物物種（羅浮買麻藤、土沉香、香港大沙葉及廣東紫薇）在雞籠灣北和雞籠灣南土地內錄得。該 2 種動物物種均廣泛分佈於香港合適的生境；植物物種方面，除廣東紫薇的分佈範圍較狹窄外，其餘 3 種物種在香港均屬常見及廣泛分佈。另外，在研究範圍內亦記錄得一些稀有物種，例如半葉趾虎，不過記錄地點在項目發展範圍外，因而預期不會受發展影響。五幅土地的總發展範圍（包括道路等）由原方案約 18 公頃縮減至優化方案約 13 公頃，主要元素包括不發展近置富道土地作公營房屋、縮減雞籠灣發展範圍，並將部分發展向南移，以紓緩擬議發展對樹木、天然河道、及生態環境的影響。
8. 同時，該技術評估亦就擬議發展項目進行樹木群調查，評估五幅土地的現有樹群／重要樹木的一般狀況和估算受影響樹木的數量。最新的估算，需移除的樹木數量由原定方案約 4 580 棵大幅減少至優化方案的約 2 400 棵。至於受影響的樹木，將根據政府相關指引補償樹木的損失，補償以「同類彌償同類」為原則，在附近地方種植原生樹林，以彌償受影響的樹木及生境，務求將發展對樹木的影響減至最低。

9. 技術評估中亦提出了各項緩解措施的建議，以減低發展項目對生態的影響。除了不發展近置富道的一幅原用作公營房屋發展的土地、縮減雞籠灣土地的發展範圍並將部份發展向南移之外，亦優化樓宇佈局，以盡量減低對生境的直接影響及盡量以原址保存方式保留具保育價值的物種；為彌補林地的損失種植補償林地；在技術可行情況下將具保育價值的受影響物種遷移或移植到合適的生境；保留近置富道及雞籠灣北和雞籠灣南之間的天然河道；用綠色非傳統的混凝土河道重置雞籠灣北受影響的河道生境；為受影響的動物提供合適的棲息地等緩解措施。
10. 研究建議發展時應盡量避免影響具保育價值的物種，並會為受影響的具保育價值的物種在發展前進行遷移。而重要生境的喪失，會以「同類彌償同類」為原則，藉着五幅土地附近的地方提供同樣生境或豐富現有生境，以彌償對該等生態的影響。彌償措施包括在合適的地方重建樹林以補償受影響的林地生境；並建造綠色非傳統的混凝土河道以重置受影響的河道生境。
11. 透過不斷優化發展方案、理順擬議發展範圍，薄扶林南擬議公營房屋的總發展範圍（包括擬議發展、道路、綠色河道及相關緩衝地帶、天然山坡災害緩減工程範圍等）已由最初約 18 公頃減少至現有優化方案約 13 公頃，以盡量減低發展項目對生態的影響。

景觀、視覺及空氣流通

12. 研究建議擬議發展項目在設計上盡量減少對現有重要樹木¹造成影響、盡可能移植受影響樹木、於路旁種植花木及於擬議發展內提供綠化以作補償。所有必須移除的樹木，將會根據政府的相關指引申請批准。而移除的樹木，皆按上述指引的要求，作相應的補償。調查結果顯示，需要砍伐的樹木當中，並沒有已登記的古樹名木。與此同時，擬議砍伐樹木數量亦由最初約 4 580 棵，大幅減少至現有優化方案約 2 400 棵。
13. 研究就擬議發展項目對附近地區可能造成的視覺影響進行評估，並建議了一系列的紓緩和改善措施，以減輕發展對整體景觀的影響。相關措施包括在部份新建樓宇之間預留最少約 25 米間距，並與部

¹ 重要樹木定義參考發展局工務技術通告第 7/2015 號附件 C 附註 3。

份現有樓宇之間預留最少約 100 米的間距；保留主要公眾觀景點及其景觀廊；整體發展的建築物高度亦採用階梯式設計，由海至山，拾級而上，高低有致，並將最高樓宇高度設在主水平基準上約 230 米，與現時置富花園和薄扶林花園最高的樓宇高度相若。

14. 研究就擬議的樓宇佈置進行了空氣流通分析，並建議了一系列的緩解和改善措施，包括優化樓宇布局、預留六條 20 至 30 米的通風廊、增加樓宇和鄰近屋苑的空間，以減輕發展對整體空氣流通的影響。

噪音及空氣質素

15. 由於擬議發展會受到潛在的交通噪音影響，研究建議於有關發展計劃中，在有需要的情況下實施噪音緩解措施，例如把住宅樓宇位置移離繁忙道路、改變樓宇佈局方向、採用減音露台及窗等。
16. 至於擬議發展在施工階段所產生的噪音影響，在實施建議緩解措施後（例如依從良好工地守則限制噪音源頭發出噪音、使用優質機動設備、避免於考試期間在學校附近進行高噪音的施工工序等），影響將可降至最低。
17. 擬議的樓宇佈置，會按照《香港規劃標準與準則》的建議，與道路保持適當距離，或提供適當的緩解措施，符合相關空氣質素的要求。在施工期間，將會實施《空氣污染管制（建造工程塵埃）規例》所建議的防塵措施，並於空曠工地灑水去除塵埃，確保工程不會對周邊的空氣質素帶來不良影響。

文物

18. 根據古物古蹟辦事處的資料，現時於擬議發展土地內並沒有具考古研究價值的地點、法定或暫定古蹟。古物諮詢委員會（下稱古諮會）現正評估位於薄扶林與舊牛奶公司相關的 62 個項目的文物價值，以進行歷史建築評級，當中六項位於工程範圍內或附近範圍（50 米以內），而其他項目的建築物／構築物都不是位於擬議發展土地內。古諮會於 2017 年 6 月 8 日的會議上，通過其中 21 項的擬議評級，包括上述六項位於工程範圍內或附近範圍的項目中的三項。

該三項的擬議評級為兩項三級及一項不予評級。上述三個項目與其他獲通過擬議評級項目的資料已於 2017 年 6 月 14 日上載古諮會網站，進行為期一個月的公眾諮詢。根據現行的評級機制，古諮會會考慮在擬議評級公眾諮詢期間收到的所有意見和資料後，才確認有關項目的評級。待古諮會確認有關建築物／構築物的評級後，土木工程拓展署會根據發展局工務科發出的技術通告第 6/2009 號，為相關的建築物／構築物進行文物影響評估及實施建議的緩解措施。

19. 此外，最接近薄扶林南擬議公營房屋發展項目的香港具考古研究價值的地點、法定古蹟、已確定評級的歷史建築，分別為距離 1.2 公里的鋼綫灣窑、720 米的伯大尼修院和 470 米的香港薄扶林薄扶林村 97 號。研究指出，於施工及擬議發展落成後，將不會影響上述遺址及建築物。
20. 擬議發展方案已經縮減發展範圍，將不發展近置富道土地作公營房屋，從而減低對舊牛奶公司的建築物／構築物的影響。

其他

21. 研究結果亦顯示，擬議發展方案在施工期間及落成後，在水質、排水、排污、供水系統和天然山坡風險等各方面的影響，可透過實施建議的改善工程和措施緩解。
22. 研究就廢物管理影響進行了評估，結果顯示施工期間所產生的廢物主要來自清理工地、工地平整及基礎建設工程。擬議發展所產生的廢物，在實施建議緩解措施後（例如在規劃、設計、施工運作階段中避免或減少廢物產生、依從良好工地守則實施措施以減少廢物產生、增加廢物回收、妥善儲存、收集及運送廢物等），預計並不會引致負面的環境影響。
23. 在縮減雞籠灣土地的發展範圍並將部份發展向南移後，一條在雞籠灣北與雞籠灣南之間的主要行山徑將會保留，方便行山人士可持續使用以前往港島徑。此外，在擬議發展項目的詳細設計階段，土木工程拓展署亦會關注現有行山徑的情況。
24. 研究就位於域多利道和華翠街交界（華景街土地西北面）的蜆殼公司石油氣庫進行定量風險評估。結果顯示，除個別性的風險水平符

合香港風險指引，在計及擬議發展增加的額外人口後的群體風險亦仍處於可接受水平，符合相關標準和要求。

土木工程拓展署

2017 年 7 月

-完-