

二零一六年十一月三日
討論文件



文件 DH 39/2016

沙田區議會
發展及房屋委員會

《沙田分區計劃大綱圖編號 S/ST/32》的修訂項目

請委員參閱規劃署提交的“《沙田分區計劃大綱圖編號 S/ST/32》的修訂項目”文件。規劃署代表將於會上簡介文件的內容及解答委員的詢問。

沙田區議會秘書處

STDC 13/15/30

二零一六年十月

《沙田分區計劃大綱圖編號 S/ST/32》的修訂項目

1. 目的

本文件旨在諮詢委員對《沙田分區計劃大綱圖編號 S/ST/32》(「圖則」)修訂項目的意見。

2. 前言

擬議修訂主要包括改劃位於亞公角女婆山的用地以重置沙田污水處理廠至岩洞內；改劃位於石門安興里的用地作擬議靈灰安置所及紀念花園；改劃位於沙田馬場旁的馬廄用地以反映其現時用途；以及改劃位於石門安睦街的用地作擬議公營房屋發展。

3. 修訂項目

沙田岩洞污水處理廠及相關附屬設施 (修訂項目 A1 至 A4 項)
(圖 1a 及 2a)

3.1 渠務署於 2012 年 5 月為搬遷沙田污水處理廠往岩洞開展可行性研究，確認亞公角女婆山為合適重置選址，並於 2014 年 9 月開展勘查研究及設計工作，就該擬議沙田岩洞污水處理廠及其附屬設施進行了相關的技術評估。評估顯示擬建的發展項目將不會對附近地區的空氣質素、交通、環境及視覺景觀造成不良影響。此外，於施工期間，渠務署將實施多項緩解措施包括興建臨時道路讓工程車輛更快捷地往來工地、限制工程車輛進出亞公角街的時間、於臨時運輸通道建造隔音屏障以及於工地出入口設置車輪清洗設施等，這些措施將有效減少工程對附近交通及環境的影響。

- 3.2 渠務署於 2015 年 12 月至 2016 年 5 月期間就「搬遷沙田污水處理廠往岩洞」進行了第三階段公眾參與活動，並於 2016 年 3 月向沙田區議會轄下的衛生及環境委員會（衛環會）闡述環境影響評估結果及建議，並介紹搬遷計劃的最新進展。
- 3.3 為配合沙田岩洞污水處理廠發展，現建議把女婆山一幅劃為「綠化地帶」的用地(佔地約 23.45 公頃)改劃為「綠化地帶(1)」(修訂項目 A1 項)，在發展地下設施的同時能保留其地面「綠化地帶」的規劃意向。此外，兩幅位於亞公角街及梅子林路的用地(分別佔地約 2.72 及 0.31 公頃)將由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，以設置沙田岩洞污水處理廠所需的附屬設施如行政大樓、通風樓、機房及變電站等(修訂項目 A2 及 A3 項)。
- 3.4 至於另一幅位於亞公角街及梅子林路交界現用作道路的細小用地(佔地約 0.11 公頃)建議由「綠化地帶」改劃為「道路」，以反映其現況及用途(修訂項目 A4 項)。
- 3.5 當沙田污水處理廠搬遷往岩洞後，將可以騰出沙田污水處理廠現址作合適用途，配合沙田及鄰近地區的未來發展。

石門安興里骨灰安置所及紀念花園及其他項目
(修訂項目 B1 至 B5 項)(圖 1b 及 2b)

- 3.6 市民對龕位的需求非常殷切，就此，政府致力增加公眾龕位的供應，並於 2010 年建議於石門安興里興建公眾骨灰安置所。
- 3.7 食物衛生局於 2016 年 5 月 12 日於沙田區議會轄下的衛環會上介紹擬議的石門骨灰安置所及紀念花園項目及所進行的相關視覺景觀及交通運輸等評估，包括建議闢設一條連接安睦街和項目地點的行人隧道，以確保在配合交通緩解措施後，擬建發展項目不會對地區的道路交通帶來影響。
- 3.8 為配合骨灰安置所及紀念花園的發展，一幅位於石門安興里現時劃為「工業」地帶、「綠化地帶」及「其他指定

用途」註明「垃圾轉運站」地帶的用地(分別佔地約 2.28, 0.23 及 0.18 公頃)將改劃為「其他指定用途」註明「骨灰安置所及紀念花園」地帶(修訂項目 B1 至 B3 項)。

- 3.9 此外，一幅現時屬於垃圾轉運站作行車通道的用地(佔地約 0.26 公頃)建議由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶，以反映其現況及用途(修訂項目 B4 項)。
- 3.10 另一幅位於骨灰安置所以北種有樹木的人工斜坡用地(佔地約 0.23 公頃)建議由「工業」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映其屬於「綠化地帶」一部份的現況(修訂項目 B5 項)。

奧運馬廄用地 (修訂項目 C 項) (圖 1b 及 2c)

- 3.11 現時位於沙田馬場西南面的奧運馬廄用地(佔地約 4.76 公頃)原是香港體育學院(體院)用地的一部分，後來用作 2008 年奧運和殘奧馬術比賽。馬術比賽完結後，馬會提出保留該用地用作馬廄、騎師和馬匹的練習場及設施、馬匹游泳池及附屬設施，以保留見證香港協辦奧運而興建的設施及支援本地馬匹運動發展。而體院在重新發展後總樓面面積大幅增加，並增設各項設施，足以應付精英體育培訓的未來需要，無需要再使用該奧運馬廄用地。該用地自 2008 年奧運馬術項目完結至今一直由馬會營運及管理，現時只可經由馬場內的道路連接，現建議將用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「馬場」地帶，以反映其現況及用途。
- 3.12 圖則的《註釋》亦建議將「康體文娛場所」用途納入「其他用途」註明「馬場」地帶的《土地用途表》第二欄中。未來若馬會有具體計劃發展與服務社區有關的「康體文娛場所」，可透過規劃機制向城市規劃委員會提出申請。

石門安睦街公營房屋發展 (修訂項目 D 項) (圖 1b 及 2b)

- 3.13 為了配合行政長官於施政報告中提出增加土地供應以回應市民對公共房屋的迫切需要，政府各相關部門一直進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地及「綠化

地帶」用地檢討等，以物色更多合適用地改作住宅用途。發展局及規劃署亦於 2014 年 7 月 24 日向沙田區議會介紹短中期土地用途檢討成果，其中包括一幅位於石門商貿區以南城門河畔現劃作「休憩用地」地帶的政府土地。

- 3.14 該用地鄰近港鐵石門站，地盤亦已平整，而相關部門並未有任何發展其作休憩用地的時間表，是其中一幅能於短中期內改作公營房屋發展的用地。有鑑於沙田區的整體休憩用地供應充足，而石門區內現建有安景街公園、石門遊樂場、安睦街花園、碩門邨二期旁及河畔的休憩用地等。為了地盡其用，建議按計劃將位於石門商貿區以南城門河畔的用地作公營房屋發展。
- 3.15 房屋署已就該擬議公營房屋發展進行相關的技術評估。評估顯示擬建的發展項目將不會對附近地區的交通、環境及視覺景觀等造成不良影響。根據交通影響評估結果顯示，由於擬議發展規模較小，在實施了建議的緩解措施後，擬建項目對整體交通沒有負面影響，而擬議項目亦提供足夠停車位以應付需求。在視覺及空氣流通方面，擬議建築物的高度仍能大致保持區內由內陸至海旁之間的視覺通透性，而建築物的位置亦按現有道路佈局適當分隔以促進建築物之間的空氣流通。此外，房屋署將透過適當的園林及建築設計，並調整建築物座向，以確保未來居民不受工業/住宅的相容性問題(如噪音及視覺)所影響。
- 3.16 為配合擬議的公營房屋發展，現建議把該用地現時空置的北面部份¹(佔地約 0.43 公頃)由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶(修訂項目 D 項)。發展參數方面，該幅「住宅(甲類)6」用地的最大住用總樓面面積不超過 26,240 平方米和建築物高度限為主水平基準上 110 米(約 32 層)，可提供約 560 個單位。而沿城門河畔 20 米闊的土地將保留作「休憩用地」地帶，以便闢設河畔走廊讓公眾人士享用河邊優美環境。
- 3.17 因應上述四組修訂項目，圖則的《註釋》和《說明書》亦將會更新。

¹ 毗連的土地現時以短期租約方式作足球訓練中心之用，政府會另覓土地重置足球訓練中心，在落實遷置後才進行改劃工作

4. 沙田區休憩用地及主要社區設施規劃標準及供應表

按照《香港規劃標準與準則》，上述修訂工作完成後，沙田規劃區內的主要社區設施供應如幼兒班及幼稚園課室、中學課室、綜合青少服務中心及醫院病床均足以應付居民的需求。至於地區及鄰舍休憩用地方面，沙田規劃區內亦有分別約 17.96 及 58.64 公頃的剩餘供應。雖然沙田規劃區欠缺一所運動場館／運動場，但已預留了四幅位於沙田頭路、水泉澳、銀城街及火炭工業區作體育中心之用。此外，規劃區內長遠亦欠缺 12 間小學課室。詳程請參閱已更新的《沙田規劃區休憩用地及主要社區設施規劃標準及供應表》(附件 1)。

5. 徵詢意見

- 5.1 歡迎委員就修訂項目發表意見，有關意見將會轉達城市規劃委員會(城規會)考慮。
- 5.2 有關修訂預計會在本年內呈交城規會考慮。如城規會同意修訂項目，相關圖則會根據《城市規劃條例》第5條，展示供公眾查閱，為期兩個月。屆時，圖則將會存放於城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、沙田、大埔及北區規劃處、沙田民政事務處及沙田鄉事委員會供公眾查閱。公眾人士亦可登入法定規劃綜合網站 www.ozp.tpb.gov.hk 瀏覽該圖則。任何人士可就圖則收納的修訂項目在公眾查閱期內以書面或透過城規會網站向城規會秘書提交申述。

6. 附件

圖 1a，1b，2a，2b 及 2c：擬議修訂項目的位置圖

附件 1：沙田規劃區休憩用地及主要社區設施規劃標準及供應表

規劃署

二零一六年十月