



大埔區議會主席

張學明議員 GBS, 太平紳士：

請大埔區議會討論本支部就大埔第一區地皮及鄰近林村河河濱提出優化發展計劃方案

本支部為跟進康文署擬於大埔第一區寶湖道地皮發展文娛康體用途的計劃，特於收集居民的意見後，與義務專業人士提出一個有關工程計劃的發展佈局及規模之優化發展方案（見附件及附圖），現交大埔區議會討論，希望獲貴議會認同，並交有關政府部門研究，以及向社區人士進一步收集意見，期望最終有關當局採用有關方案及作出跟進。

民建聯大埔支部

立法會議員、大埔區議員

大埔區議員

黃容根 SBS 太平紳士、

李國英 BBS 太平紳士 MH、

鄭俊平太平紳士、

黃碧嬌 MH、

譚榮勳、

林泉、

王秋北

大埔區議會社會服務委員會增選委員

巫偉文

大埔區議會交通及運輸委員會增選委員

張國慧、黃元生

大埔區議會環境、房屋及工程委員會增選委員邱仕生、伍志華

李國英議員

林泉議員

代行

2010 年 12 月

附件：

1. 就大埔第一區寶湖道政府用地及鄰近林村河河濱提出優化發展計劃
2. 圖則十份

就大埔第 1 區寶湖道政府用地及鄰近林村河河濱
提出優化發展計劃方案

目的

1. 本建議旨在跟進康樂及文化事務署(康文署)擬議於大埔第 1 區寶湖道政府用地興建體育館、社區會堂及足球場的工程計劃，並就工程計劃的發展佈局及規模，提出一個優化發展計劃，讓委員進一步討論及考慮最適合該地盤的設計和發展概念。

背景

2. 於 2009 年 7 月 28 日，康文署向大埔區議會轄下的地區設施管理委員會匯報了有關工程計劃的最新發展、覆檢後的擬議設施，以及收到的意見。根據資料，大埔第 1 區寶湖道政府用地將興建一所體育館、一所社區會堂及一個硬地足球場。

地盤及周邊環境現狀分析

3. 該幅位於大埔第 1 區寶湖道的政府土地，面積約 2.3 公頃(見圖一- 用地位置)，規劃為「政府、機構或社區」用途，預留作文化設施發展之用。現時該地盤部分地方以短期租約形式用作臨時停車場，以及由康文署臨時用作一個足球場及兩個籃球場(見圖二- 用地現況)。

4. 該幅政府土地的地理位置優越，靠近大埔市中心，附近環境優美，北面毗連林村河及其河濱長廊、東面毗連南運路的路旁休憩場地、南面為兩所學校(即大埔舊墟公立學校(寶湖道)及大埔崇德黃建常紀念學校)、西面則為大埔中心第 3 期及寶湖花園(見圖三- 周邊環境(一))。而位於地盤以北、林村河對岸，則是大埔中心第 1、2 期及位於其基座的大埔超級城，河岸兩旁有一行人天橋連接(見圖四- 周邊環境(二))。

優化發展計劃建議

5. 經過詳細審視康文署及相關政府部門的建議、以及加以分析地盤及周邊環境的現狀後，現提出一個更具體的優化發展計劃方案，供委員作進一步討論及考慮。

6. 為了善用大埔市中心內的土地資源及更有效分佈所需的社區及康樂設施，發展計劃應從社區及康樂設施的功能效益以及建築群的設計佈局兩方面著手，重新規劃擬議的體育設施、社區會堂以及其他社區、康樂設施。

7. 首先，有關社區及康樂設施的功能效益，建議應考慮到不同社區及康樂設

施的性質、用地要求及主要服務對象，將不同的社區及康樂設施作有系統性的分類，並分別整合至該用地不同位置之上(見圖五及圖六)，以便地盡其用。社區及康樂設施的分佈，建議如下：

- i. 該用地的東面可主要用作戶外動態的設施及用途，包括一個 7 人硬地足球場、四個籃球場及一個可容納 200 人的有蓋觀眾席。五個相連的球場，可因應情況合併成一個面積達 6,470 平方米(與灣仔修頓球場相若)的戶外活動場地，功能設計上附有較大的彈性，以方便於特別節慶時舉行較大型的露天社區活動(如中秋花燈會及年宵花市)(見圖七、圖八及圖九)。
- ii. 建議於該用地的西面興建兩座各具功能特式的建築物。有別於康文署原先的設計，室內游泳場館將從擬議的體育館分拆出來，獨立置於地盤的西北方。游泳場館可借鄰近河濱的景色，配以特別設計的全天候泳池(如透過玻璃幕牆增加室內與室外之互動)，塑造一個水天連成一線的優質生活康樂空間。
- iii. 地盤的西南面，則建議將康文署原先規劃的體育館和社區會堂合併發展，成為由多功能室內運動場館與社區會堂合組而成的綜合大樓，並將地盤重塑成為大埔市中心內一站式的社區及康樂設施中心。
- iv. 沿該用地的南面則設有綠化緩衝區，並建議由南運路新闢設一條東西走向的通道至現有的迴旋處，輔以若幹的道路改善工程(如新增巴士站、上落客處及地庫停車場，可提供超過 300 個私家車泊位及 60 個旅遊車／貨車泊位)，加強地盤與周邊道路的連接，以紓緩寶湖道的擠塞情況。

8. 有關建築群的设计佈局(見圖六)，將有以下設計特點：

- i. 西面的室內游泳池以及體育館及社區會堂綜合大樓建築組群將以兩座低矮的建築物組成，共佔地約 4,480 平方米。兩座大樓將引入地標性建築設計，打造成大埔區內一個新的社區及康樂設施的匯聚點。
- ii. 為確保對河濱景觀的影響減到最低，兩座建築物的高度均不會超過 3 層，以保留河濱的開揚景緻。
- iii. 為豐富園景設計，將會有大量的休憩用地及綠化空間圍繞這些低矮的建築物，包括位於地面及分散於建築物不同樓層的空中花

園、雙層式(地面及上層露天平台)的綠化社區空間等，連同毗連用地的河濱及南運路旁的休憩用地，共提供超過約 27,000 平方米的綠化空間(見圖十)。

- iv. 所有建築物將以高架綠化廊連接，營造一個舒適的步行環境，提高地盤內各設施的可達性。
- v. 建議沿高架綠化廊設置緩跑徑及沿途附設健體設施，圍繞地盤的緩跑徑長達 750 公尺，並與地盤以外的緩跑徑相連。
- vi. 另外，地盤的東南方亦設有單車停泊處及單車徑連接區內主要的單車網絡，鼓勵區內市民多使用單車。

9. 有關主要社區及康樂設施的用途分佈及規模，請參見下表：

用地社區及康樂設施列表		
綜合大樓 [優化計劃將原先的體育館及社區會堂合併]	體育館 包括康文署原有擬建設施： <ul style="list-style-type: none"> • 1 個室內運動主場館 (可用作 2 個籃球場 / 2 個排球場 / 8 個羽毛球場 / 8 張乒乓球桌 及設有 800 個座位的觀眾席) • 2 間多用途活動室 (以活動隔板分隔，可合成一間多用途活動室) • 1 間健身室 (內設可供長者使用的設施) • 1 間兒童遊戲室 • 1 個室內人造草地滾球場 • 1 間茶座 • 輔屬設施，包括育嬰間、急救室、洗手間和更衣室、場館辦事處、會議室、訂場處、貯物室、控制室及供貨車、旅遊巴士及場館車輛使用的上落客貨位等 	場館佔地約 2,810 平方米，樓高 3 層
	社區會堂 包括康文署原有擬建設施： <ul style="list-style-type: none"> • 1 個可容納 450 人的多用途禮堂連舞臺 • 2 個化妝室 • 1 個會客室 • 1 個舞臺儲物室 • 1 個會議室 • 1 個辦事處 • 1 個儲物室 • 其他輔屬設施，包括洗手間、停車位及機電機房等 額外增設設施：- <ul style="list-style-type: none"> • 多用途禮堂的設施及設計，將參考銅鑼灣禮頓 	

山的社區會堂		
游泳場館 [優化計劃將原來附設於運動主場館的室內暖水游泳池，另闢一個獨立的場館，以提供一個更具功能性的游泳設施給公眾]	包括康文署原有擬建設施： <ul style="list-style-type: none"> • 1 個邊長逾 50 米的室內暖水游泳池 • 1 個室內暖水按摩池 	場館佔地約 1,670 平方米，樓高 3 層
其他露天設施	康文署原有擬建設施： <ul style="list-style-type: none"> • 足球場 (1 個 7 人硬地足球場及設有 200 個座位的有蓋觀眾席；輔助設施，包括洗手間、更衣室、貯物室等) 額外增設設施： <ul style="list-style-type: none"> • 4 個籃球場 • 分散於建築物不同樓層的空中花園及高架綠化廊 • 緩跑徑及沿途附設的健體設施 	球場可合併成一個面積達 6,470 平方米的戶外活動場地；另提供超過約 27,000 平方米的綠化空間 (包括毗連用地的河濱及南運路旁的休憩用地)

林村河河濱美化工程

10. 由於大埔第 1 區寶湖道政府用地位處林村河旁，毗連現有的河濱長廊，發展計劃應一併考慮美化地盤對出的一段河濱長廊，令地盤內新建的社區及康樂設施和周邊河濱長廊的整體設計更一致，功能運用上更具特色，以突顯大埔市中心的形象。

11. 林村河河濱的美化工程，主要包括以下幾項建議：

- i. 新增河濱出入口及觀景廣場 - 藉政府用地發展的契機，應增設大型行人通道將用地東面的戶外活動場地與林村河河濱連接。此舉不但可提高該地及河濱的可達性，吸引人流，令附近的休憩用地成為本區市民生活的聚集點，而且在戶外活動場地的功能使用上，更能提供靈活性，使林村河河濱有機會成為其中一個活動場所。此外，附設在河濱出入口中央的觀景廣場平台，將成市民飽覽林村河優美景色的其中一個熱點。
- ii. 改善河濱長廊的街道設施(street furniture) - 現時沿河兩旁雖設有河濱長廊，但沿岸的街道設施較簡陋，未能提升行人環境之餘，亦未有提升大埔的地區形象。建議應重新為河濱長廊設計主

題式的街道設施，利用統一的設施(包括富特色的鋪地、街燈、長椅、欄杆、垃圾桶等)，以突出河濱長廊的連貫性。

- iii. 完善單車配套設施 - 現時沿河兩旁雖設有單車徑，但沿岸欠缺單車配套設施，未能為騎單車的區內居民或外來遊人帶來方便。建議應完善沿河的單車配套設施，例如設置單車停泊區、增設小賣亭及單車路徑指示圖，令騎單車人士可盡情享受箇中樂趣。
- iv. 增設方便傷殘人士及其他有需要人士的行人設施 - 現時河濱長廊的可達性，並未能全面地顧及傷殘人士及其他有需要人士的需要，部分河濱路段只設有上落的梯級，為部分人士造成不便。建議應盡快檢視整條河濱長廊的可達性，於適當的位置增設斜道以方便傷殘人士及其他有需要人士出入，同時亦建議為連接兩岸的行人天橋增設電梯或扶手電梯，好讓河岸兩旁成為暢通無阻的休閒好去處。

12. 美化後的林村河河濱、大埔第 1 區寶湖道新社區及康樂設施，將會為大埔市中心、林村河營造一番新景象，成為區內一個主要的社區及康樂設施用地。

總結

13. 綜合收集到的市民意見，本支部與義務專業人士提出上述方案，現交有關政府部門研究，以及向社區人士進一步收集意見，希望最終有關當局採用有關方案及作出跟進。

民建聯大埔支部
2010年12月