

離島區議會
文件第 126 / 2012 號

南丫島索罟灣前南丫石礦場地區
未來土地用途發展規劃及工程研究 - 可行性研究

第一階段社區參與

1. 目的

1.1 本文件旨在就《南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究 - 可行性研究》（下稱「研究」）所制定的土地用途初步方案諮詢離島區議會的意見。

2. 背景

2.1 於 2012 年 1 月，規劃署與土木工程拓展署合作展開本研究。有關研究的整體目的是探討前南丫石礦場(研究地點)未來的土地用途及其他發展潛力，包括住宅和其他相容的用途。本研究亦包括稍後階段所進行的技術評估，以確定選取土地用途方案的可行性。本研究的結論和建議，將作為修訂發展大綱圖及指導未來發展的參考基礎。

3. 研究範圍及研究地點（圖 1）

3.1 研究地點位於索罟灣北岸，佔地約 34.3 公頃及擁有 1 公里長的海岸線。研究地點現於《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/9》中被劃為「未指定用途」地帶，合適的土地用途有待詳細研究。

3.2 研究範圍佔地約 59.9 公頃，包括研究地點、毗鄰的「綜合發展區」、天然山坡及海岸線。

4. 願景及指導原則

4.1 本研究的願景是將前南丫石礦場締造成爲一個綠化及可持續生活的海濱社區，在滿足土地用途需求的同時，亦能融合地區特色。下列爲指導原則 :-

a) 發展需要

- 發揮研究地點的發展潛力
- 與南丫島現有地區特色產生協同效益
- 有助應付住屋需求
- 加強南丫島對旅客的吸引力

b) 地區人士的期望

- 回應地區人士對提供不同土地用途之訴求，並爲研究地點注入經濟活力

c) 環境

- 締造一個綠色及可持續生活的環境
- 融合周邊的自然與文化資源
- 保護獨特的地貌及自然景觀資源
- 推動具質素的海濱發展
- 設計無障礙環境

d) 基礎建設

- 增強與南丫島其他部分及港島的聯繫
- 善用南丫島上現有的基礎建施，爲研究地點作最適度的發展
- 連接周邊地點並融合現有社區

5. 主要規劃考慮

5.1 研究地點有以下主要規劃考慮:-

- a) **規劃背景** - 尊重南丫島現有的自然特色，包括天然景觀、地區文化、鄉郊村落及無車環境。前南丫石礦場的未來土地規劃需與離島環境融合；

- b) **景觀** – 需要尊重及融合研究地點和鄰近地區內現有的豐富自然資源，包括現被茂密的植物覆蓋的山坡、5公頃的人工湖及海岸線；
- c) **生態** – 研究地點為不同種類的鳥類提供了良好的棲息地。應盡可能減低對棲息地產生的滋擾；
- d) **暢達性** – 索罟灣往來市區的交通均依靠渡輪服務，而現時渡輪班次亦能滿足現有需求。然而，研究地點現時與索罟灣及蘆鬚城等周邊地方的聯繫較差，需要改善；
- e) **基建與設施** – 現時於研究地點內並未有任何基礎建設和公共設施；
- f) **魚類養殖區** – 未來發展應盡可能減低對索罟灣內三個魚類養殖區的滋擾；
- g) **石礦平地** – 作為最近市區的離島，研究地點內 20 公頃的平坦土地具有發展住宅、旅遊、休閒康樂及其他兼容用途的潛力，以滿足本港對土地用途的殷切需求；以及
- h) **旅遊景點** – 研究地點擁有豐富的生態、歷史、文化和景觀特色，再加上毗鄰索罟灣的著名的海鮮餐館和漁村，可考慮與現時索罟灣地區融合，營造一個消閒旅遊點。研究地點擁有寧靜的離島海濱環境，再加上偌大的人工湖，以及靠近市區的優勢，具發展度假酒店的潛力。

6. 初步公眾意見

- 6.1 在展開研究之初期，研究隊伍曾於本年 3 月及 4 月期間與地區組織、環保團體、專業團體及其他關注組織進行非正式討論，所收集的初步意見歸納如下 :-
- a) 未來的發展應保護自然景觀，鄉郊特色和南丫島的“無車”的環境。
 - b) 5 公頃的人工湖，應予以保留，供市民享用。

- c) 不支持加入大量住宅發展，但可探討於研究地點提供公營房屋。
- d) 應考慮在研究地點提供公營及私營房屋發展。
- e) 方案可考慮將研究地點與毗鄰的「綜合發展區」地帶融合。

7. 初步土地用途方案

規劃人口

- 7.1 研究擬備了兩個初步土地用途方案，包括以房屋為主的「海灣居庭」(方案一)和以旅遊及房屋為主的「海濱樂園」(方案二)。房屋單位面積預計約由 50 至 100 平方米不等，估計人口分別為 5,000 至 7,000 人(方案一)及 2,800 人(方案二)。
- 7.2 建議在研究地點提供不同類型的房屋，包括私營和部分資助房屋，以滿足殷切的房屋需求。然而，考慮到研究地點的地理位置及其他因素，因此未有在方案中建議公共租住房屋，而擬議發展的房屋比例將於下一階段的研究中制定。

規劃及設計元素

- 7.3 初步土地用途方案(包括方案一以“房屋”為主題和方案二以“旅遊和房屋”為主題)均採納下列的主要規劃及設計元素:-
 - a) 未來發展主要集中於現時研究地點的平坦土地上；
 - b) 保留由主要觀景點眺望研究地點天然背景所產生的景觀連繫；
 - c) 採用梯級式高度輪廓令建築物高度逐步向海濱遞減；
 - d) 增強研究地點的對外及內部交通聯繫；
 - e) 沿研究地點的海岸線提供海濱長廊，為市民提供理想的休憩地點；

f) 提供遊艇停泊處，有助回應對有關設施之殷切需求，而部分設施將預留作公眾之用；以及

g) 提供政府、機構或社區設施為未來發展及索罟灣地區提供服務。

7.4 除以上主要規劃及設計元素外，兩個初步土地用途方案亦有不同的設計概念，並臚列如下：

方案一（居住為主）：“海灣居亭” – 綠色社區

7.5 此方案之土地用途是以房屋發展為主。研究地點內佔地約 20 公頃的平坦土地提供住宅發展的機遇，其設計要點如下：

a) 於擬建碼頭旁將設有入口廣場，為居民及遊客打造一個具活力的市集。大型公共空間能舉辦各式各樣的活動以推廣本土特色，如農產品市場和展覽本地產品攤位等。

b) 位於湖畔南端的生態旅遊中心將有助鼓勵市民欣賞島上的自然生態，並成為研究地點的主要地標。

c) 位於研究地點北面平地的社區廣場，地方寬敞，並設有露天餐飲設施，將有助提升居民的地方歸屬感。

7.6 為達到容納 5,000 人及 7,000 的人口目標，我們在方案一再制定了兩個不同方案（方案 1a 及 1b）:-

a) 方案 1a (圖 2)

(i) 方案 1a 目標是善用現有島上所提供之基建設施作最佳發展，以達致最高之人口水平。這方案的規劃人口約 5,000 人，並可提供約 2,000 個住宅單位。人工湖將完全保留作研究地點的景觀資源。

(ii) 建議低至中密度的住宅發展將位於三幅平坦土地上。建築物將採用梯級式高度輪廓設計，靠近海濱的建築物約 3 至 4 層高，而最高 10 層的建築物則座落於較後的近山位置，藉以保護自然山脊線和提供較高視覺通透性。

b) 方案 1b (圖 3)

- (i) 方案 1b 的目標是在不顯著影響現時離島鄉郊特色的前提下，達致較高人口水平。這方案的規劃人口約 7,000 人，並可提供約 2,800 個住宅單位。由於研究地點的平地不足以應付新增人口，因此必需透過填平部份的人工湖以增加土地。此外，為應付新增人口，需鋪設一條連接香港島的新海底食水管道及其他相關設施。
- (ii) 建築物也採用梯級式高度輪廓設計，靠近海濱的建築物將以低密度建築為主，而最高 8 至 12 層的建築物則座落於較後的近山位置，從而保護自然山脊線，提供合理但較遜於方案 1a 的視覺通透性。

7.7 方案 1a 和 1b 的利與弊已載於表 1：

表 1：比較方案 1a 和 1b 之利弊

	方案 1a '海灣居亭' (人口: 5,000)	方案 1b '海灣居亭' (人口: 7,000)
利	完整地保留人工湖	較多房屋供應
	較有效與離島的鄉郊特色融合	能夠於房屋供應及保護自然環境之間取得平衡
	保護自然山脊線，提供較高的視覺通透性	保護自然山脊線，提供合理的視覺通透性
	稍為提升現有的食水供應系統	-
弊	較少房屋供應	需鋪設一條連接香港島的新海底食水管道及其他相關設施
	-	約一半的人工湖需被填平
	-	較難與離島的鄉郊特色融合

方案二（旅遊及居住為主）：“海濱樂園” - 旅遊天堂（圖4）

- 7.8 這方案的目的是要透過提供不同特色的旅遊和康樂設施，增強研究地點的旅遊機遇。此外，方案亦提供較低密度的住宅發展，以融合旅遊度假酒店的特色。在這方案中，人工湖作為研究地點的主要景觀特色將予以保留，以提高旅遊發展的潛力。
- 7.9 本方案的規劃人口約 2,800 人，並可提供約 1,000 個住宅單位。建築物將採用梯級式高度輪廓，靠近海濱的建築物將以低密度建築物為主，而最高 8 層的建築物則座落於較後的近山位置，從而保護自然山脊線，提供較高視覺通透性。
- 7.10 位處人工湖畔及山坡上的低密度度假酒店，享有遠離塵囂的寧靜環境，配合多元化的康樂設施，將給予旅客一個獨特的度假體驗，同時亦為香港整體帶來經濟效益。
- 7.11 「南丫中心」是研究地點的主要入口，以低密度開放式建築物為主，營造具空間感的商業氛圍。該中心還提供大型戶外廣場以舉辦節日活動之用。
- 7.12 水上活動中心將有助人工湖成為一個具動感的休閒熱點。中心將提供多項水上康樂活動設施，如水上單車等。

8. 連接與連繫（圖 5 及 6）

- 8.1 方案一及方案二均採納了下列對外及內部的交通連接策略:-
- 研究地點的中部將設置新的渡輪碼頭，並增設現時往來中環/香港仔及現有索罟灣碼頭航線的上落客點。
 - 開設新的遠足徑接駁南丫島其他地點。除此之外，可考慮開闢新的行人走廊，連接毗鄰的蘆鬚城及索罟灣地區。建設行人走廊或會涉及平整工程、收地、影響現有樹木、海岸線及影響蘆鬚城具考古價值地點，其可行性將需進行詳細技術研究。歡迎公眾就方案發表意見。
 - 研究地點內將設有單車徑及行人徑連接各個分區。

- d) 一條中央林蔭大道將由西南至東北貫穿研究地點，連接各個分區。至於在發展地區增設穿梭巴士的可行性則有待稍後階段再作詳細研究。

9. 第一階段社區參與

- 9.1 在整個規劃研究過程中，我們會透過兩個階段的社區參與，收集公眾對研究地點未來土地用途規劃的意見。現正進行第一階段的社區參與，主要就土地用途初步方案收集公眾意見，這些意見將會為制訂選取方案提供重要基礎，對下一階段的研究至為重要。
- 9.2 我們正進行為期兩個月的社區參與，直至 2013 年 2 月初。其中於 2013 年 1 月分別於索罟灣、榕樹灣及中環展城館舉辦社區工作坊、社區論壇及公眾論壇。規劃署和土木工程拓展署將向離島及南區區議會、南丫島(北段)及(南段)鄉事委員會、城市規劃委員會和立法會簡介有關建議和進行諮詢，期間亦會在不同地點進行巡迴展覽。有關本研究的相關資料稍後會上載至研究網頁 <http://www.ex-lammaquarry.hk>。
- 9.3 我們希望透過這次的簡介，讓議員了解初步方案。歡迎議員提出寶貴意見。

附件

- 圖 1 研究地點及研究範圍
 圖 2 土地用途初步方案:方案 1a
 圖 3 土地用途初步方案:方案 1b
 圖 4 土地用途初步方案:方案 2
 圖 5 對外連接
 圖 6 內部連接

附錄 I - 第一階段社區參與摘要

規劃署
 土木工程拓展署
 2012 年 12 月