

離島區議會
文件第 20/2014 號

南丫島索罟灣前南丫石礦場
未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究

第二階段社區參與

目的

1. 本文件旨在就「南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究」(下稱「研究」)為前南丫石礦場所制訂的建議發展大綱草圖，諮詢離島區議會的意見。

背景

2. 研究由規劃署與土木工程拓展署於 2012 年 1 月合作展開，主要目的是探討前南丫石礦場(研究地點)未來的土地用途及發展潛力，包括住宅發展及其他相容的用途。研究亦包括技術評估，以確定所選取的土地用途方案是否可行。研究的結果和建議，將作為日後修訂《南丫島分區計劃大綱圖》的參考，為未來的發展提供指引。
3. 研究的社區參與分兩個階段進行。第一階段社區參與已於 2012 年 12 月 7 日至 2013 年 2 月 6 日進行，旨在就研究提出的初步土地用途方案收集公眾的意見。在第一階段社區參與進行期間，我們舉辦了一系列的社區參與活動，包括社區工作坊、社區論壇及公眾論壇，有超過 250 人參與。我們於 2012 年 12 月 17 日向離島區議會介紹方案(離島區議會文件第 126/2012 號)，亦為其他法定／諮詢團體進行簡介會，當中包括立法會發展事務委員會、城市規劃委員會、土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會、南區區議會、南丫島北段鄉事委員會及南丫島南段鄉事委員會。此外，我們亦為專業學會、環保團體、地區關注團體及旅遊業界進行焦點小組會議，期間亦在五個地點¹舉辦巡迴展覽。在第一階段社區參與進行期間，我們收到超過 500 份書面意見。

¹ 五個地點包括索罟灣渡輪碼頭、榕樹灣渡輪碼頭、香港仔海濱公園、中環四號碼頭及中環海港政府大樓。

第一階段社區參與的主要公眾意見

4. 在第一階段社區參與進行期間所收集的公眾意見已載列於《第一階段社區參與報告》內，該報告可在研究網頁 <http://www.ex-lammaquarry.hk> 內查閱。主要公眾意見撮述如下：

整體發展概念

- (a) 公眾人士普遍支持發展研究地點，並認為應善用位於研究地點東部、中部和西南部三幅現有平地的土地資源，以避免對當地環境造成負面影響。不少人認為應保留南丫島的現有特色，包括自然環境、「後花園」及「無車環境」等。此外，公眾人士亦十分期望人工湖可全面保留。在以兩個土地用途主題所提出的三個初步方案（以「房屋」為主題的初步方案 1a 和 1b 及以「旅遊及房屋」為主題的初步方案 2）之中，公眾人士認為初步方案 2 的「旅遊及房屋」土地用途主題較為可取，因為該方案除了提供低至中密度的房屋，亦包括商業／旅遊相關的用途，發展較為均衡。此外，該方案亦可滿足香港迫切的房屋需求，改善本地經濟，令研究地點更有活力，土地用途更多元化；

房屋發展

- (b) 普遍支持在現有平地進行房屋發展。大部分提意見者認為應增加人口密度以應付房屋需求，但他們反對興建高層豪華住宅，因會徹底改變該區的本土和鄉郊特色。他們普遍接受 5,000 人的人口，並期望可改善交通服務及社區設施；
- (c) 建築物高度應與當地特色和環境融合。有意見認為建議的 8 至 10 層建築物高度太高。絕大多數公眾人士認為無論是資助或私人房屋，所建房屋的類型應是市民所能負擔的；

土地用途

- (d) 除了初步方案 2 所建議的度假酒店外，有公眾人士要求在研究地點提供更多旅遊及康樂設施。不少人認為應增加各種包含生態旅遊元素的活動，如戶外歷奇中心或度假營，供公眾享用，以提升南丫島的吸引力。由於遊艇停泊處發展可能會對現時索罟灣的魚類養殖區帶來負面影響，因此不予以支持；

城市設計

- (e) 南丫島的無車環境應予以保留，而未來研究地點的各項發展亦應在可步行的範圍內。大部分公眾人士皆認同人工湖有其特色，應全面保留。研究地點的景觀、視覺特徵及自然資源也應保存；

環境影響

- (f) 有意見關注擬議發展對自然環境及毗鄰的魚類養殖區帶來的潛在的不良環境及生態影響。地區關注組織不同意研究結果顯示研究地點的低生態價值，建議有必要採取紓緩措施；

連繫性

- (g) 改善研究地點及整個索罟灣區對外及內部的交通連接。應加強渡輪服務以應付索罟灣現時及未來社區和遊客對交通所增加的需求；以及

實施

- (h) 公眾人士不贊成研究地點的未來發展會由單一私人發展商進行。部分人士要求研究地點能盡早發展，而未來的設施應為可負擔及方便易達。

建議發展大綱草圖

5. 考慮在第一階段社區參與所收集的公眾意見後，我們制訂了前南丫石礦場的選取方案，並按此擬備建議發展大綱草圖。選取方案以廣受公眾人士歡迎的初步方案 2「旅遊及房屋」主題為基礎。基於已確立的規劃目標和指導原則，以及考慮到保留海岸保護區和研究地點的山脊線的需要下，透過提供更多的住宅單位和康樂用地，進一步發揮研究地點的發展潛力。

規劃及設計概念

6. 建議發展大綱草圖是根據以下的規劃及設計概念而制訂：

- (a) 為避免對該區造成影響，有關發展只會在三幅現有的平地進行。住宅發展會集中在中部和西南部的平地，而東部的平地則會留作旅遊及康樂用途。人工湖和現有的樹林將會完全保留；

- (b) 主要支援社區的政府、機構或社區設施，包括污水處理廠、垃圾轉運設施及其碼頭、垃圾收集站和消防局，將會設於研究地點的東北端，以減低可能對西南部住宅區的潛在滋擾；
- (c) 以「南丫中心」為主題的低密度商業區位於擬議渡輪碼頭前面，將會成為研究地點的焦點，並為未來居民和遊客營造賓至如歸的感覺；
- (d) 在中部平地的便利位置提供必要的政府、機構或社區設施，如圖書館、社會福利設施、社區健康中心、警崗等，以服務社區；
- (e) 除度假酒店和戶外康樂中心外，亦建議在湖邊興建水上活動中心，以善用人工湖及加強南丫島作為休閒旅遊景點的康樂機會；
- (f) 住宅區採用梯級式輪廓設計，建築物高度由山坡逐步向海濱遞減，以尊重周圍的自然環境，而加入高度限制亦可保留山脊線和天然背景；以及
- (g) 研究地點內將設行人路及完整的單車徑網絡，藉此鼓勵以步行和單車作為主要的交通模式。

規劃人口、房屋組合及發展參數

7. 根據建議發展大綱草圖，估計研究地點將會提供約 1,200 個私人住宅單位及 700 個資助房屋單位，以容納約 5,000 人的規劃人口。選取方案及建議發展大綱草圖所採用的主要規劃參數撮述如下：

人口		
規劃人口		5,000
房屋用地(面積：約 6 公頃)		
私人及資助房屋比例		63 : 37
單位數目：1 900 個	私人	1,200 個
	資助	700 個
地積比率：1.92(整體)	私人	1.5 至 2.7
	資助	2.6
平均單位面積	私人	70 平方米至 100 平方米

	資助	52 平方米
最高建築物高度	私人	11 層(主水平基準以上 50 米)
	資助	13 層(主水平基準以上 50 米)
酒店用地(面積：約 2.5 公頃)		
地積比率		1.0
房間數目		260 間(約)
最高建築物高度		6 層
商業用地(面積：約 1 公頃)		
地積比率		0.5
最高建築物高度		2 層

主要特色

8. 圖 1 所示的建議發展大綱草圖有以下主要特色：

善用發展潛力以滿足長遠房屋需求

- (a) 在中部和西南部的平地有四幅住宅用地共提供 1,900 個新的住宅單位，包括 1,200 個私人住宅單位和 700 個資助房屋單位，可容納約 5,000 人；
- (b) 優化了的建議發展參數已考慮研究地點的鄉郊環境和可供使用的土地資源，亦無須填平人工湖及從港島接駁新的海底食水管；

提升康樂及旅遊潛力

- (c) 我們建議在東部的平地發展一個旅遊及康樂中心。除了建議的酒店外，該地點亦會興建一個佔地約 2 公頃的戶外康樂中心，提供各式各樣的戶外體育及康樂設施，供公眾享用。此外，亦建議在新渡輪碼頭附近設立旅客資訊中心，為旅客提供服務；
- (d) 為善用全面保留的人工湖，在人工湖的東北面將設置一個水上活動中心，該中心是戶外康樂中心的一部分。人工湖北面及中央部分會提供非機動水上康樂設施，供市民享用。湖的南面則作美化用途，以減少對人工湖內小島可能造成的負面影響；
- (e) 酒店用地的建議高度是 6 層，將會提供約 260 間房間，為本地及海外旅客提供服務；

- (f) 南丫中心可提供約 6,000 平方米的商業總樓面面積，將會是研究地點未來發展的焦點，並成為居民和遊客的主要聚集地。用地內設有露天入口廣場，可作舉辦節慶活動之用。亦建議在該兩層高商業發展的上層後移 10 米，以作平台式設計，令行人可以更加享受在休閒環境中步行；

保留現有樹林及人工湖

- (g) 研究地點附近斜坡在修復工程完成後已有植被覆蓋。建議的發展只會在三幅現有的平地(約 20 公頃)進行，不會影響毗鄰的樹林和人工湖(5 公頃)。佔地 9 公頃的樹林將會保留作綠化地帶，而現有的樹木亦會盡量保留，以提升研究地點的園景和美化市容；

締造綠色和可持續發展的社區

- (h) 選取方案提供不同的土地用途，包括私人及資助房屋(約 6 公頃)、各種康樂／旅遊設施(約 9.5 公頃)、湖畔休憩用地及海濱長廊(約 4 公頃)，可加強該區的特色；
- (i) 提倡在研究地點以單車和步行作為主要的交通模式。研究地點內的所有發展都在可步行的範圍內。此外，亦可考慮提供環保交通模式為輔助服務，藉此增強研究地點內的暢達性；
- (j) 新住宅區內亦可推行其他可持續發展的措施，例如綠色建築設計、善用能源和食水資源，以及在垃圾收集站裝置廢物回收設施；

尊重現有特色及城市設計原則

- (k) 不同高度的住宅樓宇會構成梯級式建築物高度輪廓，由海濱的 4 層增至內陸的 11 層(私人房屋)／13 層(資助房屋)，以保留山脊線及確保空氣流通；
- (l) 為確保能遠眺綠化背景和其他天然景色的景觀，我們預留了多個觀景廊。特別是利用由南丫中心的入口廣場延伸至中部平地的私人及資助房屋用地的非建築用地，作為林蔭步道，成為園景走廊和主要的觀景廊；

加強交通網絡

- (m) 新渡輪碼頭將設於研究地點的中心位置，可配合將來延伸現時連接索罟灣和研究地點的持牌渡輪服務之需要。渡輪碼頭東面和西面會設有登岸梯級，分別供公眾和酒店使用；以及
- (n) 至於區內交通方面，區內將會設有完善的行人和單車徑網絡，並建議提供如單車停泊處等的輔助設施。另外會建設一條新的單線雙程車路連接西南及東北兩端，以應付緊急救援及服務車輛的工作需要。
9. 研究已就交通及運輸、岩土、天然山坡風險、空氣流通、排水、排污、供水、公用設施及可持續發展方面進行技術評估。評估結果顯示，建議發展大綱草圖上的擬議發展在實施適當的改善及紓緩措施後在技術上是可行的，並不會帶來不能克服的技術問題。
10. 研究已就空氣質素、噪音、水質、固體廢物、土地污染、生態、漁業、景觀及視覺和文化遺產進行初步環境評估。結果顯示，建議發展大綱草圖上的擬議發展整體上是可行的，並不會帶來不能克服的環境問題。當建議發展大綱草圖落實後，研究顧問會遵照《環境影響評估條例》進行環境影響評估，以確定擬議發展在環境方面的可接受程度。

實施

11. 待研究完成後，土木工程拓展署將進行詳細的工程設計顧問研究。工程設計研究完成後，會展開所需的土地平整和道路工程，以及興建相關基礎設施。預計首批居民可於 2021 年入住。

第二階段社區參與

12. 第二階段社區參與於 2014 年 3 月 14 日展開至 2014 年 5 月 17 日止，為期約兩個月，以收集公眾對建議發展大綱草圖的意見。在社區參與進行期間，我們會諮詢有關的法定／諮詢委員會，包括離島區議會、南區區議會、有關的鄉事委員會、城市規劃委員會及立法會發展事務委員會。我們會於 2014 年 4 月 23 日與環保團體、地區關注團體、非政府組織及專業學

會舉行焦點小組會議，並會在 2014 年 5 月 3 日舉辦公眾論壇。另外，在社區參與進行期間，亦會在不同地點舉辦巡迴展覽。

13. 《第二階段社區參與摘要》已夾附在**附錄 1** 供各議員參閱。有關研究的詳細資料，亦已載於研究網頁：<http://www.ex-lammaquarry.hk> 供公眾瀏覽。
14. 在第二階段社區參與收集到的公眾意見，會在完成研究前優化發展建議時予以考慮。

附件

圖 1 建議發展大綱草圖
附錄 1 第二階段社區參與摘要

規劃署
土木工程拓展署
2014 年 4 月