

## 就《古洞北分区计划大纲核准图编号 S/KTN/2》的拟议修订

### 1. 目的

本文件旨在向各议员介绍有关《古洞北分区计划大纲核准图编号 S/KTN/2》(下称「大纲图」)的拟议修订，包括涉及拟议房屋发展用地、「政府、机构及社区」地带，和古洞北新发展区余下阶段的拟建道路工程引起的用途地带的改变，并征询议员的意见。

### 2. 背景

- 2.1 《古洞北分区计划大纲图》于二零一五年六月十六日获行政长官会同行政会议核准。古洞北新发展区将会发展成为「多元化发展中心」，除了提供住宅用地以及基础和社会设施外，亦预留土地作商业和办公室等用途。土木工程拓展署已于 2019 年展开新发展区第一阶段的建造工程。
- 2.2 在行政长官二零二一年十月的施政报告中，公布北部都会区发展策略(下称「发展策略」)，当中有些建议涉及古洞北新发展区。为了增加古洞北新发展区提供的住宅用地，发展策略提出可检视将东部部分(约三公顷)划作「其他指定用途」注明「商贸及科技园」地带的功能转移至新田科技城，增强创新及科技行业群聚效应及改划该约三公顷土地作房屋发展。
- 2.3 因应上述发展策略及经相关技术评估后，规划署拟议改划古洞北新发展区规划区第 32 区和 34 区两幅现时划作「其他指定用途」注明「商贸及科技园」的土地作房屋发展。同时，

为应付新增人口及提供和带动就业机会，以支持北部都会区的发展，当局重新规划第 29 区东部，以提供土地兴建新的政府办公大楼，同时提升第 28 区内已规划的医院的规模。此外，为增加警队已婚人员宿舍的供应，规划署拟议放宽第 9 区西南部一幅已预留作警署及宿舍用地的建筑物高度限制；并且因应最新土地用途情况修订第 35 区的一幅「政府、机构或社区」用地。

- 2.4 就古洞北新发展区余下阶段的拟建道路，土木工程拓展署已进行详细设计。根据最新设计，大纲图上部分规划道路需作修改，毗连土地的用途地带亦因而作出修订。

### 3. 拟议修订项目

#### 第 32 及 34 区的「商贸及科技园」用地（修订项目 A 及 B）（图 1）

- 3.1 因应发展策略的建议，拟议把第 32 及 34 区由「其他指定用途」注明「商贸及科技园」地带改划为「住宅（乙类）1」地带作私人房屋发展，估计提供约 1,780 个住宅单位。拟议发展参数如下：

修订项目	A	B
规划区	第 32 区	第 34 区
用地面积	约 2 公顷	约 0.9 公顷
最高地积比率	由 3 改为 4.2	由 3 改为 4.2
最高建筑物高度	由主基准水平上 40/55 米改为 75 米	由主基准水平上 35/40 米改为 70 米

#### 第 29 区东部的「政府、机构或社区」用地（修订项目 C）（图 2）

- 3.2 第 29 区划为「政府、机构或社区」地带并规划作文娱活动及

社会服务中心，其西部为兴建中的福利服务综合大楼，其余部分原先规划两所小学、一所中学及其他康乐和社区设施。经评估后，教育局认为一所小学和一所中学已能满足需求，故此可释放一块小学用地作其他政府用途。

- 3.3 经重整后，第 29 区东部一幅土地已选定作综合政府办公室及社区设施之用，涉及土地面积约两公顷。考虑到第 29 区北面住宅用地的建筑高度轮廓，规划署拟议修改第 29 区东部该综合政府用地的高度限制，由 8/10 层改为主基准水平上 130 米，兴建政府综合大楼以支持北部都会区发展及提供社区设施。该政府综合大楼包括拟议政府办公大楼，以及已规划设于第 29 区内的设施如社区会堂、体育馆、图书馆、邮局、幼稚园和社福设施等。

#### 第 28 区的「政府、机构或社区」用地（修订项目 D1 及 D2）（图 2）

- 3.4 在第 28 区划作「政府、机构或社区」地带的土地已被预留作医院用途，目前建筑物高度限制为 10 层。为服务拟议北部都会区，医务卫生局建议将该医院的规模增加至 1,600 张床位，其建筑物高度需要相应增加。考虑到第 28 区北面住宅用地的建筑物高度轮廓，规划署拟议将第 28 区的建筑物高度限制由 10 层修改为主基准水平上 130 米（修订项目 D1）。
- 3.5 同时，为增大医院用地，规划署拟议把毗连第 28 区现时划作「其他指定用途」注明「美化市容地带」的一幅长条形土地（约 3,500 平方米）改划为「政府、机构或社区」地带（修订项目 D2）。改划后，整幅医院用地的面积约 4.35 公顷。

#### 第 9 区西南部的「政府、机构或社区」用地（修订项目 E1 及 E2）（图 2）

- 3.6 位于第 9 区西南部划作「政府、机构或社区（2）」地带的一幅土地已被预留作警署及已婚警务人员宿舍之用，目前最高

建筑物高度限制为 20 层。为增加宿舍供应，规划署建议放宽高度限制以尽量利用该幅土地。考虑到附近用地的高度轮廓，以及第 28 及 29 区的「政府、机构或社区」地带拟议高度限制为主基准水平上 130 米（修订项目 D1 及 C），规划署拟议将第 9 区该幅警务用地的建筑物高度限制由 20 层改为主基准水平上 130 米，让该幅土地未来发展更灵活（修订项目 E1）。

- 3.7 另外，因应土木工程拓展署的拟建道路工程的最新走线，该用地西南面一小幅狭长土地原先划作道路之用的地方不再需作道路用途。因此，规划署拟议改划上述土地为「政府、机构或社区（2）」，并纳入警务用地（修订项目 E2）。改划后，第 9 区内警务用地的面积约 2.36 公顷。

### 第 35 区的「政府、机构或社区」用地（修订项目 N1 及 N2）（图 1）

- 3.8 环保署计划将第 35 区的污水抽水站扩大以应付最新的发展。因此，拟议将毗邻一小块「政府、机构或社区」土地改划为「其他指定用途」注明「污水抽水站」地带（修订项目 N1）（图 1）。
- 3.9 根据已批给铁路公司作落马洲支线的通风楼的土地界线，拟议将第 35 区一小块土地由「政府、机构或社区」地带改划为「其他指定用途」注明「铁路系统相关设施」地带（修订项目 N2）（图 1）。

### 获部分同意的改划申请（修订项目 F1 及 F2）（图 1）

- 3.10 因应城市规划委员会（下称「城规会」）辖下的乡郊及新市镇规划小组委员会（下称「小组委员会」）于 2022 年 6 月 1 日部分同意的改划申请编号 Y/KTN/2，把毗邻青山公路的一幅「综合发展区」地带改划为「住宅（乙类）2」地带（修订项目 F1）及「住宅（丙类）1」地带（修订项目 F2），以作私人

住宅发展。「住宅（乙类）2」地带的用地最高地积比率限制为 3 倍及最高建筑物高度限制为主基准水平上 55 米（F1 项）。「住宅（丙类）1」地带的用地最高地积比率限制为 1.1 倍及最高建筑物高度限制为 3 层（8.23 米）（F2 项）。

因应拟建道路工程而调整的用途地带（修订项目 G、H1 至 H3、J1 及 J2、K1 至 K4、L、以及 M1 至 M3）（图 1 及图 2）

3.11 土木工程拓展署的道路详细设计已就先前规划的道路走线作出一些修改，例如将拟议的古洞交汇处的设计由回旋处改为连接路，受其影响的两幅分别划作「其他指定用途」注明「加油站」地带及「政府、机构或社区」地带的用地需稍为移开（修订项目 H1 至 H3）（图 1）。此外，道路 L4 将延长以连接河上乡排峰路（修订项目 J1 及 J2）（图 1），而两段河上乡路原先规划改道亦已取消，现时路段维持不变（修订项目 K1 至 K4）（图 1），因此须将原先划作改道的土地改划其他用途及将原先路段划作道路用途。其余类似反映道路详细计的项目包括修订项目 G（图 1）、L 及 M1 至 M3（图 2）。

#### **4. 古洞北新发展区余下阶段范围内的住宅用地**

除以上拟议修订，就余下阶段范围内在大纲图上划作住宅的用地，当局已检视它们的发展密度，以增加房屋供应。当局会根据现行政策将公营房屋及私营房屋用地的的发展密度从大纲图的限制分别放宽 30% 及 20%。有关放宽地积比率及建筑物高度限制的建议将根据《城市规划条例》第 16 条提交城规会考虑。

#### **5. 征询意见**

欢迎各位议员对上述拟议修订项目提出意见。有关修订项目及议员的意见，将一并提交城规会辖下的小组委员会考虑。如小组委员会同意有关拟议修订项目，城规会将根据

《城市规划条例》第 5 条展示收纳有关修订项目的分区计划大纲草图作公众谘询，为期两个月。任何人士可就大纲图收纳的修订项目在公众查阅期内以书面或透过城规会网站向城规会秘书提交申述。

## 6. 附件

图 1 及图 2 大纲图拟议修订项目

规划署 粉岭、上水及元朗东规划处  
2022 年 7 月