

就《粉岭北分区计划大纲核准图编号 S/FLN/2》的拟议修订

1. 目的

本文件旨在向各议员介绍有关《粉岭北分区计划大纲核准图编号 S/FLN/2》(下称「大纲图」)的拟议修订，主要包括三幅预留作政府及交通设施用地的改划、一幅住宅用地的改划、两幅「政府、机构或社区」用地高度限制的修改，以及粉岭北新发展区余下阶段的拟建道路工程所引起的用途地带改变，并征询议员的意见。

2. 背景

- 2.1 大纲图于 2015 年 6 月 16 日获行政长官会同行政会议核准。粉岭北新发展区将会发展成为「河畔社区」，集住宅、商业及农业用途于一体，并设有社区和政府设施等。土木工程拓展署(下称「土拓署」)已于 2019 年展开新发展区第一阶段的建造工程。
- 2.2 土拓署于 2019 年 12 月开展「粉岭北新发展区余下阶段发展-设计及建造研究」。因应最新规划发展，新发展区内三幅原先预留作政府及交通设施的用地可释放作其他用途，因此该研究包括重新检视有关用地的土地用途。
- 2.3 经相关技术评估后，规划署建议将上述三幅用地，包括粉岭北第 3 区两幅现时划为「政府、机构或社区」的用地分别改划作物流设施及巴士车厂用途。

为增加房屋供应，当局亦建议将粉岭北第 5 区一幅现时划为「其他指定用途（环保交通系统停泊及营运设施）」的用地改划作公营房屋发展及政府设施用途；以及扩大一幅位于粉岭北第 6 区已划作公营房屋发展的用地，并放宽其地积比率及建筑物高度限制。

- 2.4 此外，将建议放宽两幅「政府、机构或社区」用地的高度限制，令未来发展设计空间更灵活。
- 2.5 就新发展区余下阶段的拟建道路，土拓署亦已进行详细设计。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相应修订。

3. 拟议修订项目

粉岭北第 3 区（修订项目 A 及 B）（图 1）

- 3.1 为配合香港物流业的发展及提供土地兴建现代化物流设施，当局建议将粉岭北第 3 区文锦渡路以西的用地，由「政府、机构或社区」地带改划为「其他指定用途（物流设施）」地带（修订项目 A）。该地带的初步主要发展参数如下：

拟议发展用地面积	约 5.18 公顷
拟议最高地积比率	7
拟议最高建筑物高度	主水平基准上 100 米

- 3.2 为重置区内的巴士车厂及应对北区重型货车泊车位的需求，现建议将粉岭北第 3 区文锦渡路以东的用地，由「政府、机构或社区」地带及显示为「道路」的地方改划为「其他指定用途（巴士车厂）」地带（修

订项目 B)。该用地可兴建多层式巴士车厂，以重置区内现有巴士车厂，及预留作新的巴士车厂以应付未来需求；同时亦预留空间作公共货车停车场之用，以应付地区需求。该地带的初步主要发展参数如下：

拟议发展用地面积	约 3.27 公顷
拟议最高建筑物高度	主水平基准上 60 米

粉岭北第 5 及 6 区 (修订项目 C1 至 C5) (图 1)

3.3 为增加房屋供应，现建议将粉岭北第 5 区的部分用地，由「其他指定用途（环保交通系统停泊及营运设施）」、「政府、机构或社区」地带及「道路」改划为「住宅(甲类)5」作公营房屋发展(修订项目 C1)。该地带的初步主要发展参数如下：

第 5 区拟议公营房屋发展地盘	
拟议发展用地面积	约 2.15 公顷
拟议最高地积比率	4.85
拟议最高建筑物高度	主水平基准上 95 米至 110 米
拟议单位数目	约 2,400 伙

3.4 为配合区内人口增长，当局同时建议扩大第 5 区的一幅「其他指定用途（污水抽水站）」用地以配合拟议抽水站原址扩展(修订项目 C2)；以及将毗邻一幅用地改划为「政府、机构或社区」地带以兴建体育馆及垃圾收集站等设施(修订项目 C3)，其高度限制也建议由 5 层放宽至 8 层，以增加设计弹性。

- 3.5 因应以上拟议改划，原有拟议道路 L7 已无须保留，可合并为房屋发展。在最北端的剩余部分将重新划为「休憩用地」(修订项目 C4)，与梧桐河畔的休憩用地合并。
- 3.6 为进一步增加房屋供应，建议将粉岭北第 6 区的一幅房屋用地和毗连拟议取消的道路 L7 南段合并，扩大后的用地将改划为「住宅(甲类)6」作公营房屋发展(修订项目 C5)，而原先房屋用地的地积比率也有所增加。该地带的初步主要发展参数如下：

第 6 区拟议公营房屋发展地盘	
拟议发展用地面积	约 1.5 公顷
拟议最高地积比率	6.5
拟议最高建筑物高度	主水平基准上 145 米
拟议单位数目	约 1,900 伙

粉岭北第 11 区 (修订项目 D) (图 2)

- 3.7 为政府设施用地增加更大设计弹性，当局建议粉岭北第 11 区的一幅预留作包括政府诊所、社区会堂、体育/康乐中心等「政府、机构或社区」用地的高度限制，由 5 层放宽至 8 层(修订项目 D)。

因应拟建道路工程而调整的用途地带 (修订项目 E 至 G) (图 3)

- 3.8 因应粉岭绕道(东段)龙跃头交汇处已刊宪的走线设计，粉岭北第 18 区及第 19 区的相关用地将改划为「其他指定用途(美化市容地带)」(修订项目 E)，以及「政府、机构或社区」地带(修订项目 F 及 G)作重置政府设施之用(图 3)。

4. 粉岭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 条提交城市规划委员会（下称「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乡郊及新市镇规划小组委员会（下称「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 至图 3 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