

皇后山擴展用地公營房屋發展計劃 基礎設施工程－可行性研究

擬議修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號S/NE-LYT/17》

1. 目的

本文件旨在向各議員匯報及諮詢有關皇后山擴展用地作公營房屋發展計劃的工程可行性研究結果及有關《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號S/NE-LYT/17》的擬議修訂項目(圖1)的意見。

2. 背景

2.1 為了配合行政長官於施政報告中提出增加土地供應以回應市民對公營房屋的迫切需要，政府各相關部門正以多管齊下的方式，以物色更多合適用地改作住宅用途並在規劃和基建設施許可的情況下，適度提高發展密度，以增加住宅單位供應。

2.2 因應社會對公營房屋的殷切需求及相關可行性研究結果，當局建議把一幅位於皇后山約4公頃的「住宅(乙類)」用地及其南面一幅約0.17公頃的「住宅(甲類)」用地¹一併納入作皇后山擴展用地公營房屋發展。

3. 發展計劃

皇后山擴展用地公營房屋發展計劃(修訂項目A1及A2)(圖1)

3.1 擬議公營房屋發展用地為政府用地，現時土地主要是前皇后山軍營的構築物及樹羣。皇后山擴展用地可從沙頭角公路-龍躍頭段及龍馬路前往，南部及西南部為現時皇后山房屋發展

¹ 該幅用地現時雖劃為「住宅(甲類)」地帶，但並沒有納入為皇后山公營房屋發展範圍。

項目。擬議公營房屋計劃的初步建議發展參數如下²：

擬議最高地積比率	7 倍
擬議樓宇高度	不高於主水平基準上 175 米
擬議單位數目	約 4,000 伙
預計人口	約 11,300 人
配套設施	社會福利設施、幼稚園、零售設施、 休憩用地、兒童遊樂場、泊車設施及 其他基礎配套設施
預計竣工年份	2030/31

- 3.2 當局計劃於上述用地內興建 6 座樓高約 47 層的住宅大樓及一座約 7 層高的社會福利設施大樓(圖 2)。考慮到有關發展密度、附近建築物的高度及地勢，住宅大樓的高度將定於主水平基準上 175 米。該用地南面及西南面主要以高密度的住宅發展為主，而北面及東面較具鄉郊景觀特色，擬議發展與周邊的環境大致協調。
- 3.3 土木工程拓展署於 2019 年已委託顧問，就上述的擬議公營房屋發展進行了基礎設施工程的可行性研究，並進行了交通及運輸影響評估、環境評估、景觀及視覺影響評估、空氣流通評估、排水影響評估、排污影響評估及供水影響評估。該擬議發展項目不會對附近地區的環境、空氣流通、視覺、景觀、排污、防洪及供水等方面產生不良的影響。
- 3.4 根據初步交通及運輸影響評估，該擬議發展項目對附近地區的交通及運輸影響輕微，粉嶺公路(香園圍公路交匯處以南)預計在 2036 年時行車會比現時較緩慢。政府會研究改善方案，並在適當時候諮詢公眾。另外，現時龍馬路已獲擴建成為標準雙線車道，擴闊後的龍馬路可滿足皇后山擴展用地公營房屋發展所新增的交通需求。另外，沙頭角公路／龍馬路已增設專用左轉行車線，而沙頭角公路／萃雲路已改為分段橫過馬路處，可疏導沙頭角公路的路面交通。評估結果顯示，考慮了早前建議的交通措施後，擬議發展項目對區內交通不會帶來顯著影響。為配合皇后山公營房屋發展項目，運輸署與營辦商已安排六條專營巴士路線及一條專線小巴路線於皇后

² 發展參數只供參考，建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。

山地區營運，以應付市民的出行需要。在皇后山邨開始入伙後，運輸署會和交通服務營辦商密切留意邨內的人口數量及各路線的乘客需求，按客量調整各路線的服務水平，亦會因應地區的發展，適時檢討當區的公共交通配套安排。

- 3.5 根據初步樹木調查，發展項目範圍內約有 1,475 棵樹木。當中沒有已登記於或將加入《古樹名木冊》的樹木，大部分樹木是常見的本地樹木品種。顧問研究指出，發展項目地盤內約有 1,433 棵樹木會因此受到影響及建議移除。當中，有 18 棵土沉香建議移植。受影響的樹木將根據發展局技術通告 DEVB TC(W) No. 4/2020 及指引作出補償。土木工程拓展署會在鄰近的林地範圍，按 1:1 數量比例種植新樹以補償被砍伐的樹木。此外，發展項目內亦會配置合適的園景設計和綠化措施，以緩解擬議發展對周邊的景觀影響，亦可為居民提供舒適的生活環境。

4. 技術修訂(修訂項目 B) (圖 1)

- 4.1 現時崇謙堂崇真會基督教墳場³ (下稱「崇謙堂墳場」)西面部分座落在《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/17》的「農業」地帶，東面部分則在《鶴藪分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HT/5》上劃為「綠化地帶」。是次修訂將整幅用地納入龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖的規劃範圍並改劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶，以完整地反映該土地的規劃意向及理順現有墳場的用途。
- 4.2 因應上述修訂項目 A1、A2 及 B，相關大綱圖的《註釋》和《說明書》亦會同時更新。此外，城規會在 2019 年 1 月 11 日公布了經修訂的法定圖則註釋總表，把「街市」納入「商店及服務行業」用途內。因此，「鄉村式發展」、「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶的《註釋》須作出相應的技術性修訂。

³ 崇謙堂墳場於 1931 年刊憲為墳場，根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)附表 5 第 2 部，屬私營墳場。

5. 徵詢意見

歡迎各位議員對上述建議修訂項目提出意見。有關修訂項目及議員的意見將一併提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。如城規會同意有關擬議修訂項目，會根據《城市規劃條例》第5條展示相關修訂分區計劃大綱圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，大綱圖將會存放於城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、沙田、大埔及北區規劃處、北區民政事務處及粉嶺區鄉事委員會供公眾查閱。公眾人士亦可登入法定規劃綜合網站 www.ozp.tpb.gov.hk 瀏覽有關圖則。任何人士可就大綱圖收納的修訂項目在公眾查閱期內以書面或透過城規會網站向城規會秘書提交申述。

附件

圖 1: 位置圖

圖 2: 擬議公營房屋發展計劃概念設計圖

規劃署沙田、大埔及北區規劃處

土木工程拓展署

2021年10月