

粉嶺高爾夫球場用地局部發展計劃及  
粉嶺 / 上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/C

1. 目的

本文件旨在向北區區議會(下稱「區議會」)匯報有關粉嶺高爾夫球場位於粉錦公路以東 32 公頃用地的發展計劃的最新進展，包括於短期內將啟動法定城市規劃程序。如議員就有關事宜有任何意見，歡迎於本會議或在城市規劃程序中提出。

2. 背景

- 2.1 土地供應專責小組(專責小組)於 2018 年 12 月 31 日向政府提交報告，就土地供應策略作出建議，並提出值得優先研究和推行的土地供應選項，當中包括粉嶺高爾夫球場部分用地。經綜合考慮及平衡短中期土地短缺和體育發展需要後，政府於 2019 年決定按照專責小組建議的方向，研究發展粉嶺高爾夫球場位於粉錦公路以東 32 公頃用地(該用地)，政府亦表明發展的目標是增加房屋供應，並重點考慮將用地作公營房屋發展。
- 2.2 為跟進公營房屋的發展建議，土木工程拓展署在 2019 年 9 月展開了技術研究，以確立在短中期內該用地最多可提供的房屋單位數目，並確保擬議發展項目及其緩解措施不會對環境、生態及現有基建設施帶來不可接受的不良影響。
- 2.3 粉嶺高爾夫球場的原租約於 2020 年 8 月屆滿。為進行研究及準備工作，政府為粉嶺高爾夫球場位於粉錦公路以東 32 公頃用地作出特別的三年短期租約。在 2023 年 8 月租約屆滿後，有關用地將於 2023 年 9 月歸還政府。

### 3. 技術研究

#### 發展計劃

3.1 粉嶺高爾夫球場粉錦公路以東的用地最北端的部分貼近粉嶺/上水新市鎮。根據技術研究以及當中的生態影響評估，該區域生態價值相對較低。另一方面，較南部分內有具保育價值的植物及動物品種，以及有具生態價值的樹林及動物棲息地，例如東亞豪豬、赤麂、豹貓、小靈貓、赤腹松鼠及果子狸等，整體生態價值被定為中級。而最南端的部分，內有具高生態價值的天然沼澤、沼澤樹林及其他樹林，這些沼澤樹林及其範圍內的水松樹具特別保育重要性，整體生態價值被定為中至高級。因此，技術研究認為，擬議公營房屋發展應限制在粉嶺高爾夫球場粉錦公路以東的用地最北端的部分（公營房屋發展區域）內進行，並建議把此區域約 9 公頃的土地用作公營房屋及政府、機構或社區發展，預計可興建共約 12,000 伙公營房屋單位(包括公共租住房屋及居者有其屋單位)，未來居住人口約為 33,600 人，並會提供合適的配套設施，包括社會福利、社區、教育、零售、泊車、休憩及康樂設施等，配合新增人口發展及社區的需要。各項技術評估及擬議公營房屋發展計劃的初步發展藍圖以及主要發展參數分別載於附圖 A 及下表。整個發展的細節尚待詳細規劃及設計，包括與相關政府部門和機構的協商。

擬議公營房屋發展用地面積	約8公頃
擬議地積比率	住用：不超過 6.5倍 非住用：不超過0.5倍
擬議樓宇高度	不高於主水平基準上170米
擬議單位數目	最高約12,000
預計人口	約33,600人
其他設施	社會福利設施、社區會堂、公共運輸交匯處、零售設施、幼稚園等
預計竣工年份	2029

- 3.2 此外，因應整體社會需要，技術研究建議於此區域預留約一公頃土地作興建一所特殊學校，為有需要的學童提供適切服務。
- 3.3 至於公營房屋發展區域以南、生態價值較高的用地，技術研究建議將這些地區作自然保育及公眾康樂及體育用途（保育區域），並指出有關用地在實施適當的緩解措施後，可用作合適的康體用途而不會對其生態環境造成嚴重的負面影響。

## 技術研究結果

- 3.4 技術研究顯示擬建的發展項目對附近地區的環境、交通及運輸、雨水排放、排污、供水、視覺、景觀及空氣流通等方面的潛在影響，預期沒有無法克服的技術問題。

### 環境及樹木

- 3.5 由於擬議公營房屋發展區域位於該用地最北端的部分，現時除了高爾夫球場外，亦包括開放式停車場、員工宿舍等，加上鄰近公共屋邨，根據生態影響評估的結果，於此區域記錄到的動物種類較少，生態價值相對較低。加上此區域的珍貴樹木均可以保存或移植以配合發展，因此技術研究認為在此區域內進行擬議公營房屋發展對環境不會帶來不可接受的負面影響。擬建的發展項目按《環境影響評估條例》進行環境影響評估(下稱“環評”)，有關環評報告於2022年5月20日展開公眾諮詢，公眾可查閱工程項目簡介及就環評報告提出意見。
- 3.6 根據樹木調查，擬議公營房屋發展區域及鄰近範圍內約有1,321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。技術研究指出，發展項目內約有996棵樹木會受到影響及建議移除，當中並沒有稀有和受保護品種。土木工程拓展署會在保育區域範圍或其他適合地點，按政府的指引以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。

## 交通

- 3.7 發展項目產生的車流主要透過丙崗路，保健路，以及保健路至大頭嶺迴旋處一段的粉錦公路連接至其它交通網絡。根據交通及運輸影響評估，在採納了下列的路口改善措施後，有關道路可滿足擬建發展項目所新增的交通需求。

<u>主要路口</u>	<u>擬議的改善工程</u>
大頭嶺迴旋處	1) 局部擴闊粉嶺公路西行連接大頭嶺迴旋處入口（已完成） 2) 擴闊寶石湖路南行連接大頭嶺迴旋處入口為三線車道 3) 擬建的寶石湖路行車天橋 4) 粉錦公路北行連接大頭嶺迴旋處入口增設專用左轉行車線
青山公路-古洞/粉錦公路	粉錦公路南北行近青山公路-古洞/粉錦公路路口各增加一條行車線
粉錦公路/保健路	修改粉錦公路/保健路口的優先通行路口為迴旋處
保健路/丙崗路	1) 於保健路/丙崗路路口設置交通燈 2) 丙崗路北行近保健路/丙崗路口增加一條行車線

## 雨水排放

- 3.8 在雨水排放方面，現時該用地的雨水並無專有的排放系統，該用地收集的雨水會流往附近較低地方。為減低附近道路水浸風險，發展項目會鋪設專有的雨水收集系統，並經在發展區北面的現有設施排放雨水至保健路及百和路的現有雨水渠。

## 污水收集

3.9 在污水收集方面，發展項目會鋪設新的污水收集系統，將收集的污水輸往石湖墟污水處理廠進行處理。

## 4. 粉嶺 / 上水擴展區分區計劃大綱草圖

### 規劃區及整體規劃意向

4.1 《粉嶺 / 上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/C》(附錄一) 為一張新圖，所涉及的地區合共約 32 公頃(規劃區)，位於新界粉嶺/上水新市鎮西南面，距離港鐵上水站約 800 米。規劃區的北面為保健路及丙崗路，東面為丙崗村，東南面為大龍實驗農場，西面為粉錦公路。

4.2 規劃區的整體規劃意向是按技術研究的結論及建議，將現時粉嶺高爾夫球場粉錦公路以東用地的最北端劃作公營房屋及相關用途；而其餘部分具中至高生態價值，將劃作保育及為合適的康樂及體育用途，在不影響生態環境下，為康樂及體育活動提供用地。涉及須興建較大型構築物的一些康樂及體育用途、以及一些作支援康樂體育用途的商業用途(例如食肆、商店及服務行業)，只可在獲得規劃許可的情況下才可進行，以確保這些用途不會對生態環境構成負面影響。

### 土地用途地帶

大綱草圖的土地用途地帶及規劃意向會詳載於草圖的《註釋》及《說明書》內(附錄二及三)，概述如下：

4.3 「住宅(甲類)」：總面積 9.54 公頃

4.3.1 此地帶的規劃意向，主要是提供空間作高密度住宅發展，並將公營房屋發展集中在規劃區的最北端，以配合毗鄰現有粉嶺/上水新市鎮的城市設計佈局。該公營房屋發展可與現有新市鎮造成互相協調的效應，創造一個綜合、相容及具支援能力的社區。因此，該公

營房屋發展可被視為現有新市鎮的延伸。

4.3.2 考慮到周邊現有及計劃中發展項目的高度，最高的樓宇高度將不高於主水平基準上 170 米，但樓宇高度會有所變化，以增加視覺和諧。

4.3.3 此外，「住宅(甲類)」地帶內會預留約一公頃土地作興建一所特殊學校。

#### 4.4 「其他指定用途」註明「康樂暨保育」：總面積 21.65 公頃

4.4.1 此地帶覆蓋規劃區南面剩餘的地段，即前文所述的保育區域。此地帶的規劃意向，主要為現有的自然景觀及生態進行保育，其次為合適的康樂及體育用途提供用地，以照顧社會對相關用地的需要。

4.4.2 考慮到此地帶的生態價值屬於中至高級，任何發展都必須適當考慮到保存當區的生態走廊、水文現狀、沼澤樹林、具特殊價值的樹木，以及盡量減少不同活動對現有生態環境所造成的滋擾。同時，此地帶的相關管理必須充分考慮各項的保護措施，包括控制訪客數目、活動、營運時間，以及限制訪客接觸重要保育地域等。政府會平衡保育以及發展需要，並確保任何發展不會對區內生態環境造成負面影響。

## 5. 下一步工作

5.1 土木工程拓展署正著手進行詳細的工程設計，目標是在用地 2023 年 9 月復歸政府後盡快展開工程，爭取公營房屋在 2029 年落成。

## 6. 徵求意見

6.1 請議員就粉嶺高爾夫球場用地局部發展計劃及大綱草圖發表意見，而議員的意見將會經規劃署轉交城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。如城規會委員同意擬議發展，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示有關的分區計

劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。任何人士可就大綱圖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。議員亦可以在大綱草圖的法定展示期間向城市規劃委員會提出意見。

## 7. 附件

- 附錄一 《粉嶺/上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/C》
- 附錄二 《粉嶺/上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/C》  
的註釋
- 附錄三 《粉嶺/上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/C》  
的說明書
- 附圖 A 公營房屋發展的初步發展藍圖

土木工程拓展署  
規劃署  
2022年6月