

## 就《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/2》的擬議修訂

### 1. 目的

本文件旨在向各議員介紹有關《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/2》（下稱「大綱圖」）的擬議修訂，主要包括三幅預留作政府及交通設施用地的改劃、一幅住宅用地的改劃、兩幅「政府、機構或社區」用地高度限制的修改，以及粉嶺北新發展區餘下階段的擬建道路工程所引起的用途地帶改變，並徵詢議員的意見。

### 2. 背景

- 2.1 大綱圖於 2015 年 6 月 16 日獲行政長官會同行政會議核准。粉嶺北新發展區將會發展成為「河畔社區」，集住宅、商業及農業用途於一體，並設有社區和政府設施等。土木工程拓展署（下稱「土拓署」）已於 2019 年展開新發展區第一階段的建造工程。
- 2.2 土拓署於 2019 年 12 月開展「粉嶺北新發展區餘下階段發展 - 設計及建造研究」。因應最新規劃發展，新發展區內三幅原先預留作政府及交通設施的用地可釋放作其他用途，因此該研究包括重新檢視有關用地的土地用途。
- 2.3 經相關技術評估後，規劃署建議將上述三幅用地，包括粉嶺北第 3 區兩幅現時劃為「政府、機構或社區」的用地分別改劃作物流設施及巴士車廠用途。

為增加房屋供應，當局亦建議將粉嶺北第 5 區一幅現時劃為「其他指定用途（環保交通系統停泊及營運設施）」的用地改劃作公營房屋發展及政府設施用途；以及擴大一幅位於粉嶺北第 6 區已劃作公營房屋發展的用地，並放寬其地積比率及建築物高度限制。

- 2.4 此外，將建議放寬兩幅「政府、機構或社區」用地的高度限制，令未來發展設計空間更靈活。
- 2.5 就新發展區餘下階段的擬建道路，土拓署亦已進行詳細設計。根據最新設計，大綱圖上部分規劃道路需作修改，毗連土地的用途地帶亦因而作出相應修訂。

### 3. 擬議修訂項目

#### 粉嶺北第 3 區（修訂項目 A 及 B）（圖 1）

- 3.1 為配合香港物流業的發展及提供土地興建現代化物流設施，當局建議將粉嶺北第 3 區文錦渡路以西的用地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途（物流設施）」地帶（修訂項目 A）。該地帶的初步主要發展參數如下：

擬議發展用地面積	約 5.18 公頃
擬議最高地積比率	7
擬議最高建築物高度	主水平基準上 100 米

- 3.2 為重置區內的巴士車廠及應對北區重型貨車泊車位的需求，現建議將粉嶺北第 3 區文錦渡路以東的用地，由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途（巴士車廠）」地帶（修

訂項目 B)。該用地可興建多層式巴士車廠，以重置區內現有巴士車廠，及預留作新的巴士車廠以應付未來需求；同時亦預留空間作公共貨車停車場之用，以應付地區需求。該地帶的初步主要發展參數如下：

擬議發展用地面積	約 3.27 公頃
擬議最高建築物高度	主水平基準上 60 米

### 粉嶺北第 5 及 6 區（修訂項目 C1 至 C5）（圖 1）

- 3.3 為增加房屋供應，現建議將粉嶺北第 5 區的部分用地，由「其他指定用途（環保交通系統停泊及營運設施）」、「政府、機構或社區」地帶及「道路」改劃為「住宅(甲類)5」作公營房屋發展（修訂項目 C1）。該地帶的初步主要發展參數如下：

第 5 區擬議公營房屋發展地盤	
擬議發展用地面積	約 2.15 公頃
擬議最高地積比率	4.85
擬議最高建築物高度	主水平基準上 95 米至 110 米
擬議單位數目	約 2,400 伙

- 3.4 為配合區內人口增長，當局同時建議擴大第 5 區的一幅「其他指定用途（污水抽水站）」用地以配合擬議抽水站原址擴展（修訂項目 C2）；以及將毗鄰一幅用地改劃為「政府、機構或社區」地帶以興建體育館及垃圾收集站等設施（修訂項目 C3），其高度限制也建議由 5 層放寬至 8 層，以增加設計彈性。

- 3.5 因應以上擬議改劃，原有擬議道路 L7 已無須保留，可合併為房屋發展。在最北端的剩餘部分將重新劃為「休憩用地」（修訂項目 C4），與梧桐河畔的休憩用地合併。
- 3.6 為進一步增加房屋供應，建議將粉嶺北第 6 區的一幅房屋用地和毗連擬議取消的道路 L7 南段合併，擴大後的用地將改劃為「住宅（甲類）6」作公營房屋發展（修訂項目 C5），而原先房屋用地的地積比率也有所增加。該地帶的初步主要發展參數如下：

第 6 區擬議公營房屋發展地盤	
擬議發展用地面積	約 1.5 公頃
擬議最高地積比率	6.5
擬議最高建築物高度	主水平基準上 145 米
擬議單位數目	約 1,900 伙

### 粉嶺北第 11 區（修訂項目 D）（圖 2）

- 3.7 為政府設施用地增加更大設計彈性，當局建議粉嶺北第 11 區的一幅預留作包括政府診所、社區會堂、體育／康樂中心等「政府、機構或社區」用地的地帶，由 5 層放寬至 8 層（修訂項目 D）。

### 因應擬建道路工程而調整的用途地帶（修訂項目 E 至 G）（圖 3）

- 3.8 因應粉嶺繞道（東段）龍躍頭交匯處已刊憲的走線設計，粉嶺北第 18 區及第 19 區的相關用地將改劃為「其他指定用途（美化市容地帶）」（修訂項目 E），以及「政府、機構或社區」地帶（修訂項目 F 及 G）作重置政府設施之用（圖 3）。

#### **4. 粉嶺北新發展區餘下階段範圍內的住宅用地**

除以上擬議修訂，就餘下階段範圍內在大綱圖上劃作住宅的用地，當局已檢視它們的發展密度，以增加房屋供應。當局會根據現行政策將公營房屋及私營房屋用地的發展密度從大綱圖的限制分別放寬 30% 及 20%。有關放寬地積比率及建築物高度限制的建議將根據《城市規劃條例》第 16 條提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）考慮。

#### **5. 徵詢意見**

歡迎各位議員對上述擬議修訂項目提出意見。有關修訂項目及議員的意見，將一併提交城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮。如小組委員會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示收納有關修訂項目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。

#### **6. 附件**

圖 1 至圖 3      大綱圖擬議修訂項目

**規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃處**

**2022 年 7 月**