

擬議修訂《掃管笏分區計劃大綱核准圖》

1. 目的

本文件旨在向議員簡述有關《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/11》(以下簡稱「大綱圖」)的擬議修訂，並徵詢議員的意見。

2. 前言

2.1 住屋是市民最切身關注的民生問題之一。《施政報告》提出政府會持續檢討各種土地用途，並改劃合適用地作住宅發展。在改劃「綠化地帶」用地作住宅用途方面，為滿足市民殷切的房屋需求，政府有必要致力增加房屋土地供應，包括進行不同階段的「綠化地帶」用地檢討，例如檢視位於已建設地區邊緣、鄰近現時市區和新市鎮的「綠化地帶」，物色其中適合轉作房屋用途的土地。其中有些土地雖然有植被，但緩衝作用和保育價值相對較低，而且毗鄰交通基建和供水排污等配套，具優勢改作房屋用途。

2.2 除人口比較稠密的港島北部及九龍半島外，全港其他「發展密度分區」現時准許的最高住宅用地地積比率，可整體地適度提高約兩成。政府在推行這措施時，會顧及交通和基建、地區特色和現有發展密度等規劃因素，以及對地區可能造成的影響。

3. 擬議修訂項目 (圖 1 至圖 3)

3.1. 為落實施政報告的措施，當局檢視了一幅位於掃管笏冠發街以西的「綠化地帶」，並建議作以下修訂。

3.2. 修訂項目 A

當局擬議將一幅「綠化地帶」土地 (約 5.3 公頃)，改劃為「住宅(乙類)2」地帶。該「住宅(乙類)2」地帶會訂明最高地積比率 3.6 倍，及最高建築物高度為主水平基準上 80 至 85 米。這土地以地盤淨面積計算，估計可提供約 122,000 平方米總樓面面積，可供發展約 2,000 個住宅單位。

4. 發展的影響及評估

- 4.1. 政府在改劃具發展潛力的「綠化地帶」用地前，會確定相關土地的發展可行性，並考慮該區的道路基建及其他配套設施。就擬議修訂項目，我們諮詢了各有關政府部門，包括環境保護署(以下簡稱「環保署」)、渠務署、路政署、運輸署及地政總署等，以確定有關擬議修訂不會對現有的基礎設施、交通、社區及休憩用地需求構成負面影響。政府當局亦會提供相關措施，確保建議不會對當區的交通、環境、通風及視覺等方面產生重大影響。
- 4.2. 有關土地位於屯門公路和青山公路-大欖段之間，現時劃為「綠化地帶」。土地的北邊及南邊分別是屯門公路及青山公路，路旁有多幅人工斜坡。西部的山丘地帶是林地，主要的樹木包括常見的馬尾松。東部有多間寮屋，主要的樹木包括常見的果樹。由於有關地點已受到一定的人為干擾，一般而言，此類土地的生態價值並不高。土地範圍內主要是政府土地。當局會按既定程序適時收回和清理相關土地以配合發展。
- 4.3. 保育樹木方面，當局會按既定的綠化指引及樹木保育機制，要求發展商保存、搬遷現有具保育價值的樹木或重新種植樹木，務求盡量減低對環境的影響。如用地未能全部重置有關樹木，發展商亦須透過優質的綠化措施，加強該發展項目的綠化效果。
- 4.4. 在視覺影響方面，當局建議用地採納主水平基準上 80 至 85 米的階梯式高度限制，以達至漸變的高度輪廓。建議高度和附近住宅發展，應不會帶來負面的視覺影響。
- 4.5. 交通影響方面，當局評估指出擬議修訂的住宅發展所產生的交通流量對附近道路網不會造成重大交通影響。為配合屯門東房屋用地發展增加，當局會在青山公路-青山灣段適時進行擴闊工程以應付預期之交通增長。初步評估顯示，擬議青山公路的交通改善方案完成後能容納是次修訂掃管笏大綱圖建議發展項目所增加的交通流量。
- 4.6. 環保署對擬議修訂沒有負面意見。不過，擬議修訂的住宅發展鄰近屯門公路及青山公路，會受到車輛排放影響。當局會按《香港規劃標準與準則》，近屯門公路及青山公路分別闢設 20 米及 5 米的緩衝區，以減輕影響。此外，將來的發展商亦須進行噪音影響評估及排污影響評估。渠務署對擬議修訂也沒有負面意見，將來的發展商須進行污水影響評估。

- 4.7. 規劃署已進行空氣流通專家評估。初步顯示擬議修訂的住宅發展不會對鄰近地方的空氣流通造成不良影響。

5. 徵詢意見

歡迎各議員對上述土地用途修訂建議提出意見。城市規劃委員會(以下簡稱「城規會」)在審視大綱圖擬議修訂項目時，會考慮收集到的意見。如城規會同意有關修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示該修訂大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。

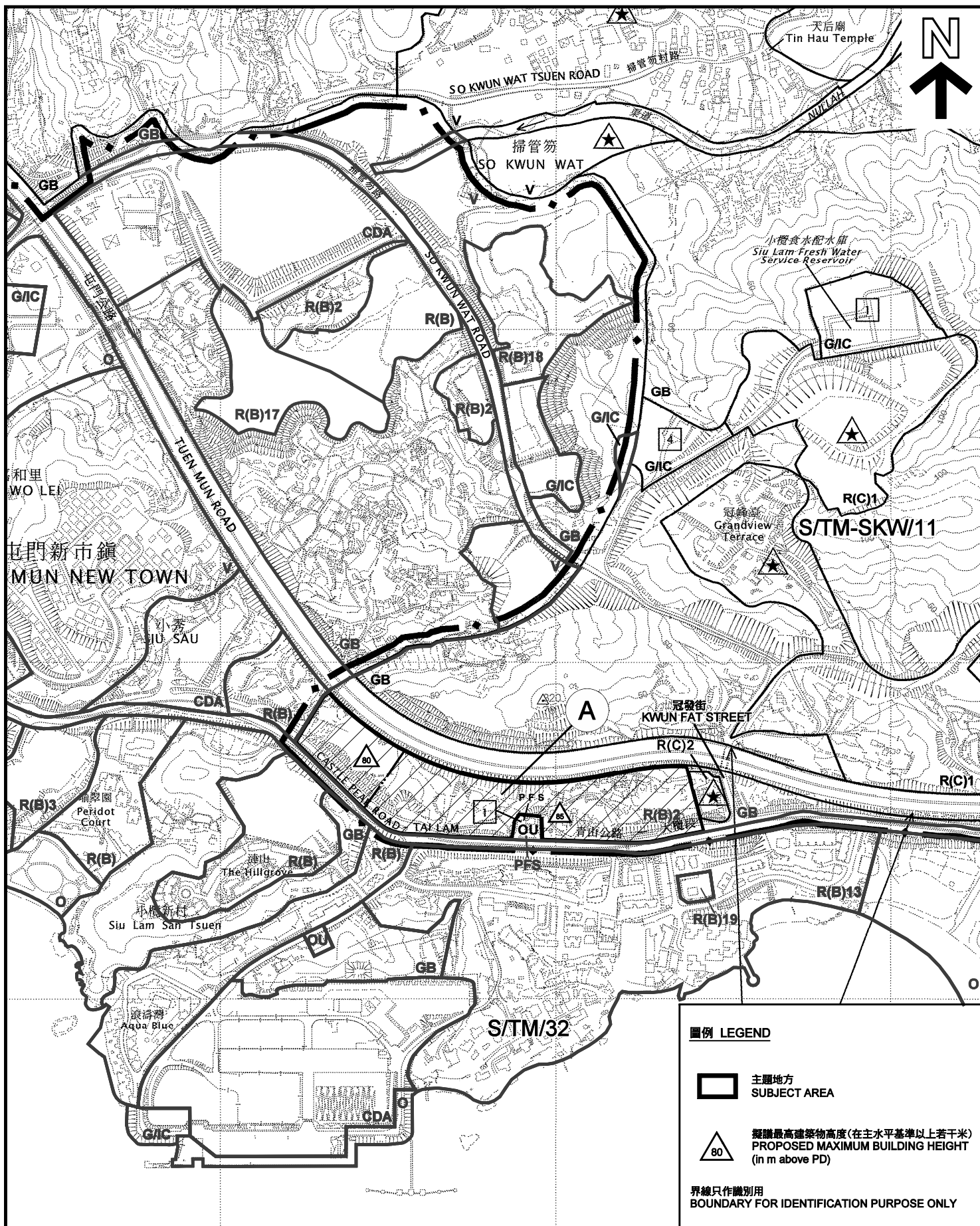
6. 附件

圖 1 擬議修訂項目的位置圖

圖 2 擬議修訂項目的平面圖

圖 3 擬議修訂項目的航攝照片

規劃署
屯門及元朗西規劃處
2014 年 12 月



本摘要圖於2014年12月23日擬備，
所根據的資料為於2011年4月12日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/TM-SKW/11
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.12.2014
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/TM-SKW/11 APPROVED ON 12.4.2011

修訂地點A的位置圖
LOCATION PLAN OF AMENDMENT SITE

於掃管笏分區計劃大綱核准圖編號S/TM-SKW/11內
擬就掃管笏土地用途作出修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE LAND USE ZONINGS
IN SO KWUN WAT ON THE APPROVED SO KWUN WAT
OUTLINE ZONING PLAN NO. S/TM-SKW/11

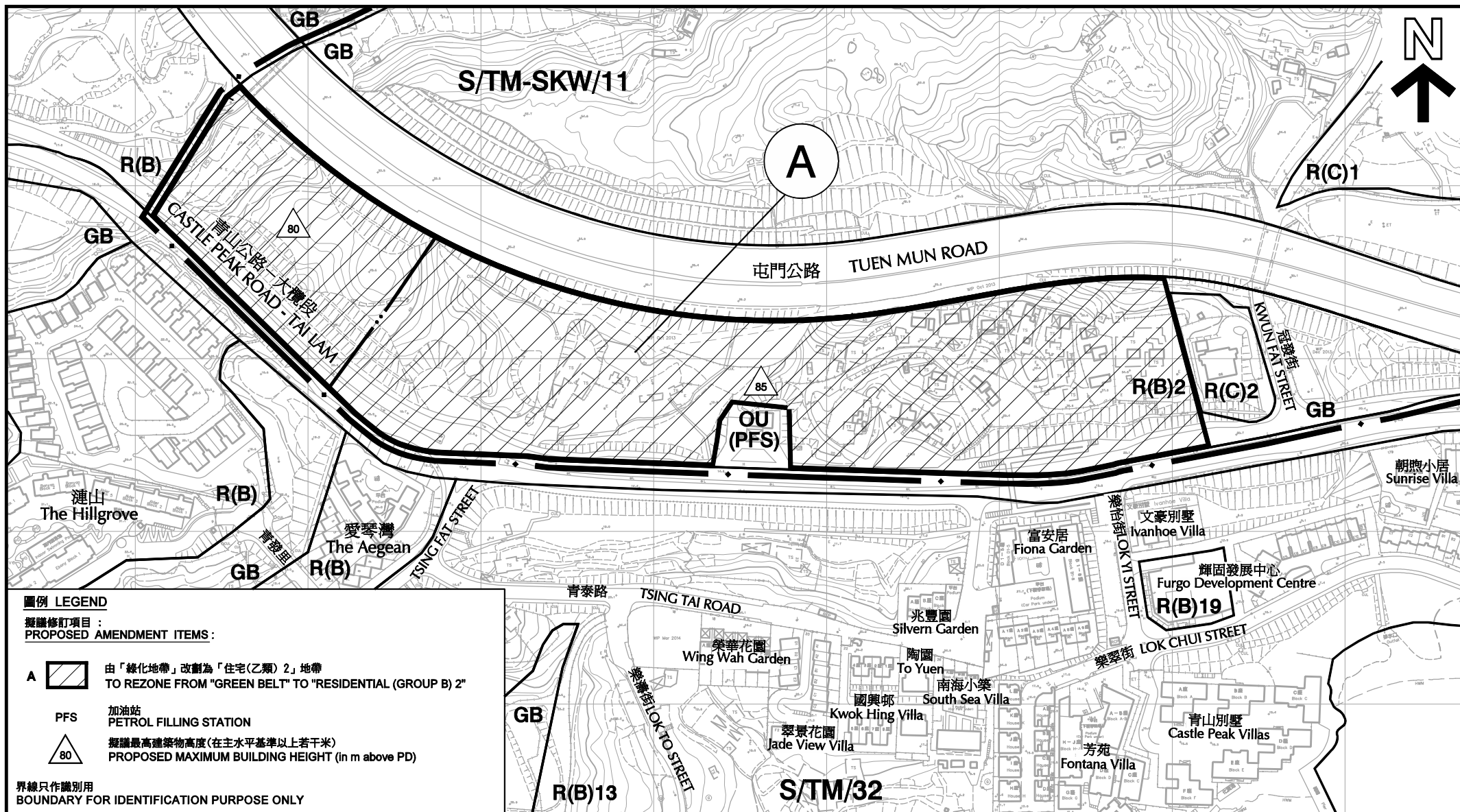
SCALE 1 : 7 500 比例尺
米 100 0 100 200 300 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TM/14/184

圖 PLAN
1



平面圖 SITE PLAN

於掃管笏分區計劃大綱核准圖編號S/TM-SKW/11內擬就掃管笏土地用途作出修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE LAND USE ZONINGS IN SO KWUN WAT
ON THE APPROVED SO KWUN WAT OUTLINE ZONING PLAN NO. S/TM-SKW/11

本摘要圖於2014年12月23日擬備，所根據的資料為測量圖編號 6-SW-18C, 18D, 23A和23B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.12.2014
BASED ON SURVEY SHEETS No. 6-SW-18C, 18D, 23A & 23B

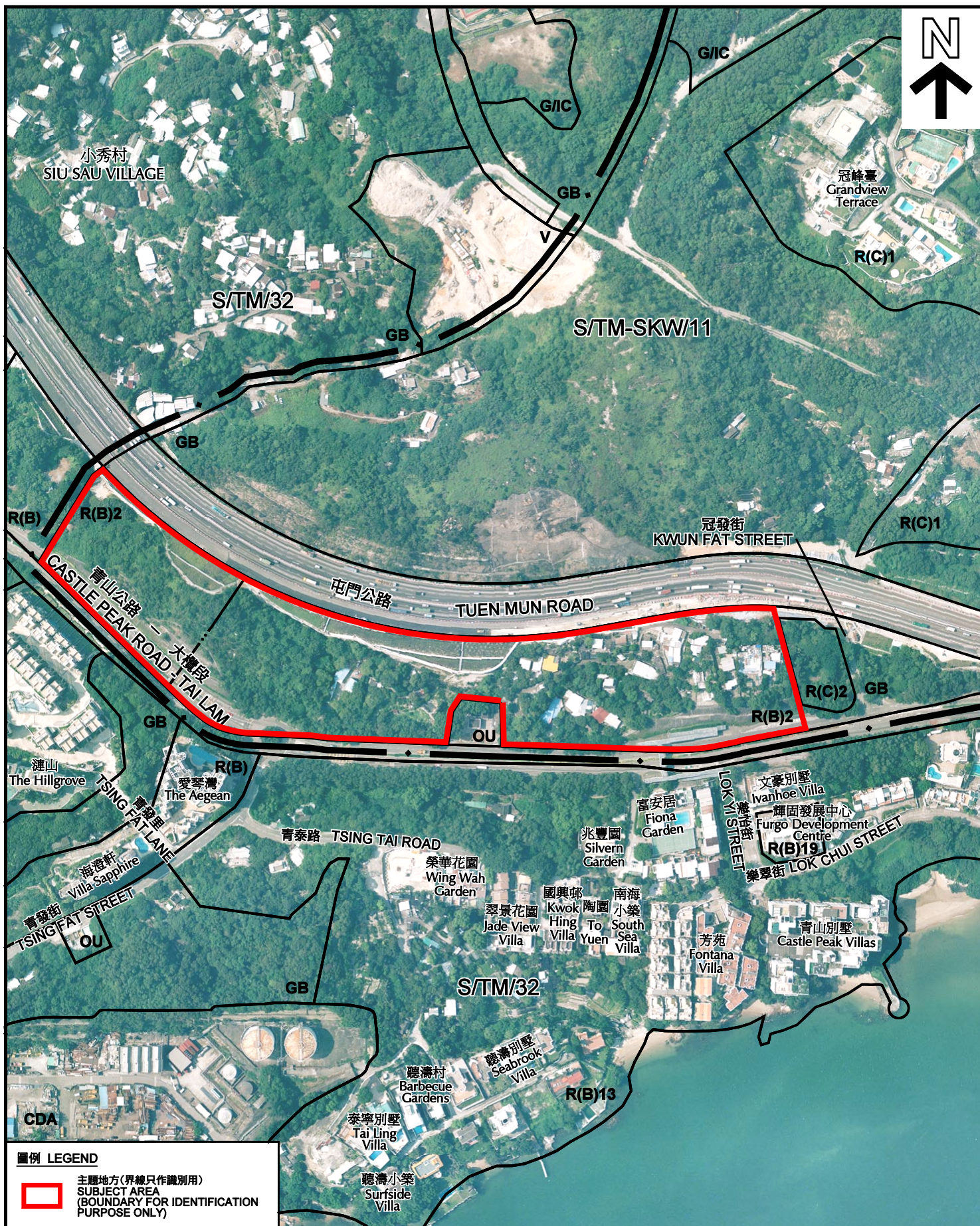
SCALE 1 : 3 000 比例尺
米 60 0 60 120 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TM/14/184

圖 PLAN
2



圖例 LEGEND

主體地方(界線只作識別用)
SUBJECT AREA
(BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY)

本摘要圖於2014年12月23日擬備，所根據的資料為地政總署於2013年7月12日拍得的航攝照片編號 CS44279
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.12.2014
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS44279
TAKEN ON 6.11.2013
BY LANDS DEPARTMENT

修訂地點的航攝照片 AERIAL PHOTO OF AMENDMENT SITE

於掃管笏分區計劃大綱核准圖編號S/TM-SKW/11內
擬就掃管笏土地用途作出修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE LAND USE ZONINGS
IN SO KWUN WAT ON THE APPROVED SO KWUN WAT
OUTLINE ZONING PLAN NO. S/TM-SKW/11

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TM/14/184

圖 PLAN
3