

致：新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓
大埔區議會主席
張學明議員, GBS, JP

大埔區議會文件 31/2014 號

供 2014 年 5 月 8 日大埔區議會會議用

本檔編號：P028

2014 年 4 月 16 日

張主席：

大埔區議會動議：反對大埔露輝路土地(E項地塊)
由綠化地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶

規劃署於2014年1月7日建議位於露輝路近聚豪天下的一塊約4.13公頃的E項地塊，擬改劃為「住宅(丙類)9」用途，總樓面面積為46,200平方米及高度限制為最高五層，可提供約660個單位。城市規劃委員會收到規劃署的建議，於2014年4月11日將上述內容(660個單位除外)刊登憲報。

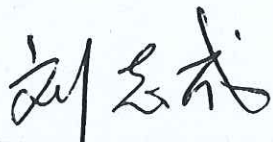
露輝路五個屋苑業主及立案法團強烈反對改劃土地用途事宜。五個屋苑共834戶已取得超過800個反對簽名，表示該區居民強烈反對綠化地改劃為住宅用途。反對理由包括：

- (1) 交通 — 現時五個屋苑共834單位，E項地塊擬建660個單位，人口將增加近80%，露輝路和汀角路的交通必定不能負荷。加上慈山寺觀音像、龍尾泳灘及骨灰龕等項目將有大量外來車輛使用汀角路，交通阻塞情況必定倍加嚴重。大埔東消防局亦座落露輝路/汀角路口，如遇交通擠塞將直接影響人命安危。
- (2) 綠化 — E項地塊是整個露輝路的唯一綠化地帶，有過千棵十多呎高的大樹，肩負提供清新空氣予該區五個屋苑及教育學院和教院小學和幼稚園上萬師生的重要功能。受保護動物如貓頭鷹和野豬亦生活其中，不能對綠化和保育置之不理。香港一直尊重國際環保公約，如大規模伐樹，恐怕影響國際聲譽。
- (3) 應配合特區首長施政 — 特區首長於2013及2014連續兩年施政報告中，明確指出可改劃的綠化地是「已失去其原有功能的」、「沒有植被、荒廢及已平整土地的」。露輝路綠化地的情況與首長的定義完全相反，為完全植被、茂密樹林有千棵大樹、小山崗未平整土地。規劃處擬改劃的露輝路綠化地，明顯不配合特區政府有效施政。
- (4) 環境 — E項地塊計劃的高度限制為最高五層，而現時露輝路各屋苑均為低密度規劃，大多為樓高三層設計。倚龍山莊及嘉豐花園雖為四層高樓房，但首層座落於路面以下，故實際高度與週邊屋苑一致。五個屋苑強烈反對改劃建議破壞露輝路房屋規劃。
- (5) 地勢 — E項地塊位於露輝路山頂，地勢比現有屋苑高出十米以上，興建五層高的樓房，勢必對現有屋苑構成極大影響，嚴重影響現有屋苑單位的採光和空氣流通。
- (6) 公共設施 — E項地塊範圍內，現設有數十個停車位，為各屋苑提供訪客泊車位置，如沒有了這些停車位，將對到訪該區住戶的親友，帶來極大不便。此外，E項地塊範圍內亦設有深受居民歡迎的緩步徑，提供居民一個舒暢的活動空間。

隨函附上2014年4月15日由「反對露輝路綠化地改劃為住宅」關注組致函主席閣下的信件。本人懇請主席閣下在2014年5月8日大埔區議會會議議程中容許本人提出下列動議，敬希接納為盼。謝謝！

動議內容：〈大埔區議會反對規劃署及城市規劃委員會建議修改露輝路土地(E項地塊)由綠化地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶〉

動議人



劉志成議員

和議人



余智榮議員

致大埔區議會主席張學明議員,GBS, JP :

由張主席帶領的大埔區議會，作為民選組織，一向聽從民意，為民請命，本關注組特向主席反映，露輝路綠化地一旦改劃成住宅的嚴重後果，強烈要求大埔區議會反對規劃處就露輝路綠化地(E地塊)改劃住宅的建議。請主席務必為民意發聲。

「反對露輝路綠化地改劃住宅」關注組，是由露輝路所有屋苑包括淺月灣一期、淺月灣二期、倚龍山莊、嘉豐花園及聚豪天下的業主立案法團，及熱心居民自發組成。關注組經過多次居民大會、聯苑法團會議，及三次請願行動，凝聚整個露輝路的民意，一致強烈要求保留露輝路唯一的綠化地、唯一的居民公共休憩用地。教育學院學生會，亦支持本關注組的立場。

關注組最近的行動，剛於4月13日凝聚近300居民，環繞露輝路樹林遊行（詳見附件一剪報）。居民亦將於5月8日區議會會議前，親臨區議會表達居民的強烈及一致性的訴求，估計人數將達500人。

關注組重申，強烈要求大埔區議會，反對規劃署就露輝路綠化地改劃住宅的建議。現謹歸納理據如下：

- 一) 尊重民意：露輝路五屋苑834戶，共有800多簽名反對，佔90%的地區民意基礎，反對簽名已早於三月頭送交規劃處。關注組4月13日的行動，近300人扶老攜幼大熱下游行。敬請區議會尊重民意。
- 二) 配合特區首長施政：特區首長於2013及2014連續兩年施政報告中，明確指出可改劃的綠化地是「已失去其原有功能的」、「沒有植被、荒廢及已平整土地的」。露輝路綠化地的情況與首長的定義完全相反，為完全植被、茂密樹林有千棵大樹、小山崗未平整土地。規劃處擬改劃的露輝路綠化地，明顯有違特區政府有效施政，區議會不應支持。（詳見附件二施政報告2013年第53項、附件三施政報告2014年第125項）。
- 三) 影響特區政府國際聲譽：露輝路綠化地有過千大樹，香港一直尊重國際環保公約，如此大規模伐樹，關注組恐怕特區政府在國際上聲譽受損。區議會不應支持。
- 四) 露輝路綠化地是大埔東重要市肺：露輝路綠化地位處山頂，大樹茂密，為一街之隔的工業村及繁忙的汀角路，起重要的空氣淨化功能。露輝路附近的厭惡性公眾設施包括船灣堆填區、污水處理廠、煤氣廠等；加上汀角路上大量汽車廢氣，露輝路綠化地不可失。請區議會為大埔、特別是大埔東的空氣質素，支持保留露輝路綠化地。
- 五) 城規文件，未有尊重區議會及居民意見：在城規會的諮詢文件(S/TP/25)中，隻字不提區議員及居民的各項憂慮，亦未有提供任何交通、環境、醫療、教育、社區設施等的評估。就露輝路綠化地而言，汀角路的交通擠塞直接影響露輝路；而大埔東消防局亦座落露輝路汀角路口，交通擠塞將直接影響人命！參照大埔區議會交通及運輸委員會於本年一月的會議記錄，委員會亦關注汀角路的長期交通擠塞問題。

關注組擔心，當慈山寺、水療中心、骨灰龕、龍尾泳灘、鳳園新樓盤等汀角路沿路項目，

最快今年秋季陸續落成後，汀角路交通擠塞的問題定必加劇，加上規劃處建議在露輝路上加建的 660 戶，露輝路交通定不勝負荷。可惜城規會的諮詢文件隻字不提交通及各項配套，明顯不尊重大埔區議會一至三月期間的相關討論意見，敦促規劃署應做好配套的大前提。因此，區議會不應支持規劃署就露輝路綠化地(E 地塊)改劃住宅的建議。

- 六) 配套明顯不足：有關改劃項目配套明顯不足，包括地區的學額問題，預計 E 項目會增加小學學額需求至少 100 個，現時大埔區小學及幼稚園的學額已經不足，亦非一時三刻可增加。關注組特別關心下一代的教育質素，我們邀請大埔區議會亦一同關心，在未有清晰教育及其他方面配套下，不能支持露輝路綠化地(E 地塊)改劃住宅的建議。
- 七) 露輝路建屋類型與特區政府建屋目標有落差：露輝路項目可建的低密度住宅，以大埔現時新樓盤售價評估，不是特區政府重點的建屋目標群，不應在破壞環境、損害民意的情況下勉強推行。區議會應反對露輝路綠化地(E 地塊)改劃住宅的建議。

綜合以上，露輝路綠化地(E 地塊)改劃住宅的建議，明顯破壞環境、損害民意、配套不足、諮詢資料不全、不符合特區首長對綠化地的定位、影響香港國際聲譽，露輝路項目對政府的施政實在百害而無一利。

規劃署已將改劃項目交給城規會進行公眾諮詢兩個月，直至 6 月 11 日。「反對露輝路綠化地改劃住宅」關注組強烈要求大埔區議會，在諮詢期內唯一的 5 月 8 日區議會會議上，為居民發聲，反對露輝路綠化地(E 地塊)改劃住宅的建議，屆時露輝路的居民亦會在場見證。冀望大埔區議會能尊重民意，為民請命。

陳富華

「反對露輝路綠化地改劃住宅」關注組 謹啟

周家礼

(周家礼)

倚龍山莊業主立案法團



林碧瑜

(林碧瑜)



陳富華

陳德麟

淡月灣一期業主立案法團

<http://hk.apple.nextmedia.com/news/art/20140414/18689080>

2014 年 04 月 14 日

250 市民轟政府盲搶地

250 市民轟政府盲搶地

7,332



■約 250 名大埔居民圍繞附近的樹林遊行，反對政府盲搶地。楊柏賢攝

【本報訊】約 250 名大埔露輝路附近住宅市民，昨到露輝路綠化地遊行，反對政府盲搶地，影響生活環境、交通，要求保留綠化地帶。有前地政主任發動居民反對政府搶地，居民稱擬動員 500 人向城規會反對。

露輝路聯苑關注組昨發起遊行，到政府早前納入更改用途的地皮旁抗議，該兩幅位於露輝路地段 223 及 229 號用地，合共 444,550 平方呎，由「綠化地帶」改為住宅（丙類）低密度住宅。

前地政署署長出席

發言人周家禮指，政府徵用綠化用地前應諮詢公眾，他指特首梁振英在施政報告中指出「沒有植坡，荒廢或已平整土地」先發展，但今次卻把滿佈植物、樹木的用地更改用途，憂許多綠色用地會淪陷。關注組將發動約 200 名居民到 5 月 8 日的大埔區議會會議，要求區議員支持。曾任地政主任的周家禮聲言，昨日的遊行有前地政署署長

低調出席，但他不允透露身份。

運動教練家明，在露輝路附近屋苑居住三年，平日每天到附近綠化地三次，主要放狗和散步，他指大埔有工業邨，綠化用地可讓居民作為舒緩的空間，而近年龍尾爭議令他們擔心政府再搶郊區用地，影響大埔居民生活環境。從事布藝生意的黃先生指，平日早上 8 時，大量私家車同步出車，由露輝路出汀角路需時 10 多分鐘；現時已有 800 多住戶，若日後再加入 600 多戶會更擠迫。

大埔露輝路居民抗議政府強搶綠化地發展住宅

5,522

建立時間: 0413 18:53



適中字型
較大字型

楊柏賢攝(蘋果日報)

城規會於4月11日提出，將大埔露輝路附近綠化地帶轉為興建住宅，共涉及7個項目，估計將會砍伐近4個標準足球場面積的樹林。約250名在露輝路附近居住的居民，今日帶同子女及狗隻遊行，要求保留珍貴的綠化地。

露輝路聯苑關注組發言人周家禮指出，政府綠化用地前應徵詢公眾意見，又指露輝路附近種有大量植物及樹木，若露輝路一帶都被評為「沒有植被、荒廢或平整」，香港其他綠化地帶隨時都會被「強搶」發展住宅。

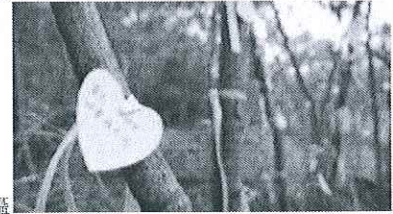
5月8日到大埔區議會舉行會議，周家禮計劃發動500名居民屆時到場，要求區議員支持保留露輝路綠化地。



楊柏賢攝



楊柏賢攝



楊柏賢攝

P.4/6



楊柏賢攝

P.5/6

居民遊行不滿大埔露輝路樹林改建住宅

04月13日(日) 16:45

•• 東網電視

更多新聞短片

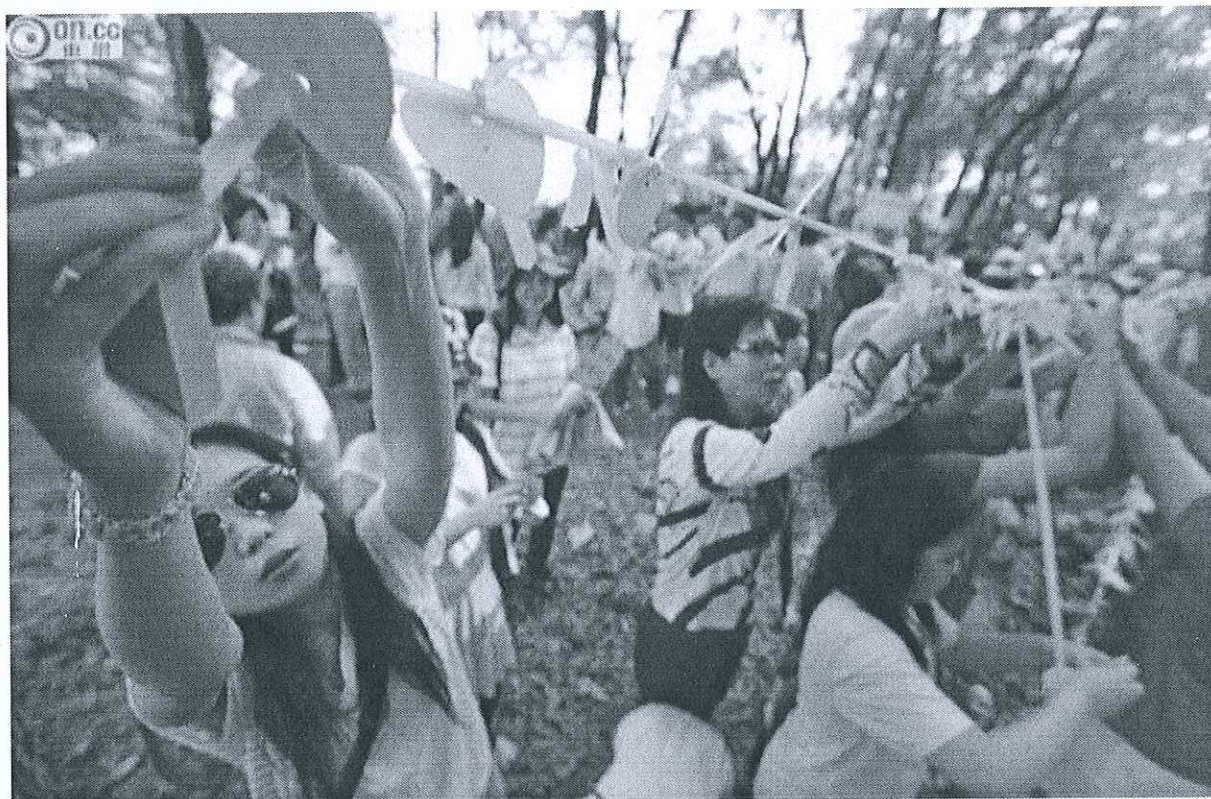


遊行人士高舉標語，反對政府盲搶地。(胡家豪攝)

1/3

【on.cc 東網專訊】今年1月規劃署提出發展大埔露輝路4.13公頃的樹林，在該處興建660個住宅單位。該處附近5個屋苑的居民大力反對，今日有逾200名居民在露輝路遊行，並高叫口號，抗議政府「盲搶地」，並在樹上掛上祝福字句。

居民代表指出，廿年前屋苑建屋之初，政府表明樹林會作為休憩之用，並設有街燈，現時居民會在該處晨運，若建屋便需砍伐3,000棵樹。另外，香港教育學院亦有派學生出席遊行，學生批評政府未有經過詳細諮詢，便犧牲大自然，破壞環境。



居民掛上祝福字句。(胡家豪攝)



有家長帶同小童參加抗議活動。(胡家豪攝)

立法會發展事務委員會

附件二

二零一三年《施政報告》

P.1/2

發展局的政策措施

引言

行政長官在二零一三年一月十六日發表二零一三年《施政報告》。本文件詳述由發展局推展的各項政策措施。

理念

2. 我們的理念，是確保土地供應足夠，並建立「土地儲備」，以適時應付未來的需求，並改善市民的居住空間。同時，我們會繼續在基建發展方面投放資源和妥善管理，以促進香港的經濟和可持續發展。

3. 我們的目的，是就文物保育、綠化、樹木管理和全面水資源管理等範疇制訂和落實有關政策；實施防止山泥傾瀉、防洪、升降機及自動梯安全等措施；落實一套多管齊下的方法以加強本港樓宇安全；以及加快市區更新以改善建築環境及更善用土地資源以應付不同的發展需要，致力把香港打造成為一個安全、優質

及共 27 公頃的土地。如全數作住宅發展用途，估計合共可提供約 11 900 個公私營住宅單位。在這些用地中，有 10 幅用地已劃作或正進行城市規劃程序以改劃作房屋發展用途。規劃署會將改劃餘下土地的用途視為優先工作。政府會繼續尋覓其他有潛力作住宅及其他用途的其他「政府、機構或社區」及政府用地。

(ii) 檢討「綠化地帶」土地

53. 規劃署正檢討已失去其原有功能的「綠化地帶」土地，以物色哪些適合作房屋發展。在首階段檢討中，規劃署已檢討在新界區一些沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」，當中面積共 57 公頃的 13 幅用地被認為適合作住宅發展。改劃 7 幅用地的土地用途將可提供約 13 500 個單位，有關工作預計於二零一七年完成。餘下 6 幅用地將於往後幾年內完成改劃，以提供約 9 500 個單位。規劃署正進行下一階段的「綠化地帶」檢討工作，以物色更多適合的「綠化地帶」用地作住宅發展。

(iii) 檢討工業用地

54. 規劃署自二零零零年起已進行三輪的工業用地檢討工作。在二零零零年和二零零五年進行首兩輪檢討後，約 253 公頃的工

附件三

P.1/2

二零一四年施政報告

讓有需要的 得到支援
讓年青的 各展所長
讓香港 得以發揮

短中期土地供應

精簡程序 改善機制

121. 地政總署將繼續優化土地行政程序，包括地契條款的審批工作，整合作業備考。政府亦將引入「補地價仲裁先導計劃」，通過仲裁方式加快達成補地價協議。此外，發展局將成立跨界別團隊，專責支援財政司司長領導的「土地供應督導委員會」，監察土地供應的情況及推動開發土地的工作。

適度增加發展密度 減少部分發展限制

122. 政府認為，除了港島北部及九龍半島人口比較稠密外，全港其他各個「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，政府對啓德新發展區及屯門東進行了初步技術評估，建議可適度增加新增房屋用地的地積比率及可供興建單位數目。政府在推行這項措施時，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。

123. 地鐵西港島線及南港島線（東段）即將相繼落成，政府亦正積極考慮興建南港島線（西段）。政府因此決定首先放寬薄扶林南面華富邨一帶的限制，在該處發展公營房屋並重建華富邨，合共增加約11 900個公屋及居屋單位。

檢討土地用途

124. 我在去年的《施政報告》提出，要持續檢討和改劃各種土地用途，並且將原來用途未能落實的土地，盡快改作房屋和其他社會有更迫切需要的用途。主要工作進展如下。

125. 政府去年建議將36幅共約27公頃GIC及其他政府用地改作住宅用途，當中18幅已劃作住宅用途或正進行法定規劃程序。過去一年，規劃署另外物色了21幅共約34公頃GIC用地，適合改作住宅用途，當中11幅已完成或正進行法定規劃程序。政府也陸續將沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地，及合適的工業用地，改劃作住宅用途。規劃署已開展新一輪工業用地檢討工作，預計可在今年內完成。