

馬鞍山區可供房屋發展用地的地盤 平整和基礎設施工程 - 可行性研究

馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/22 擬議修訂項目

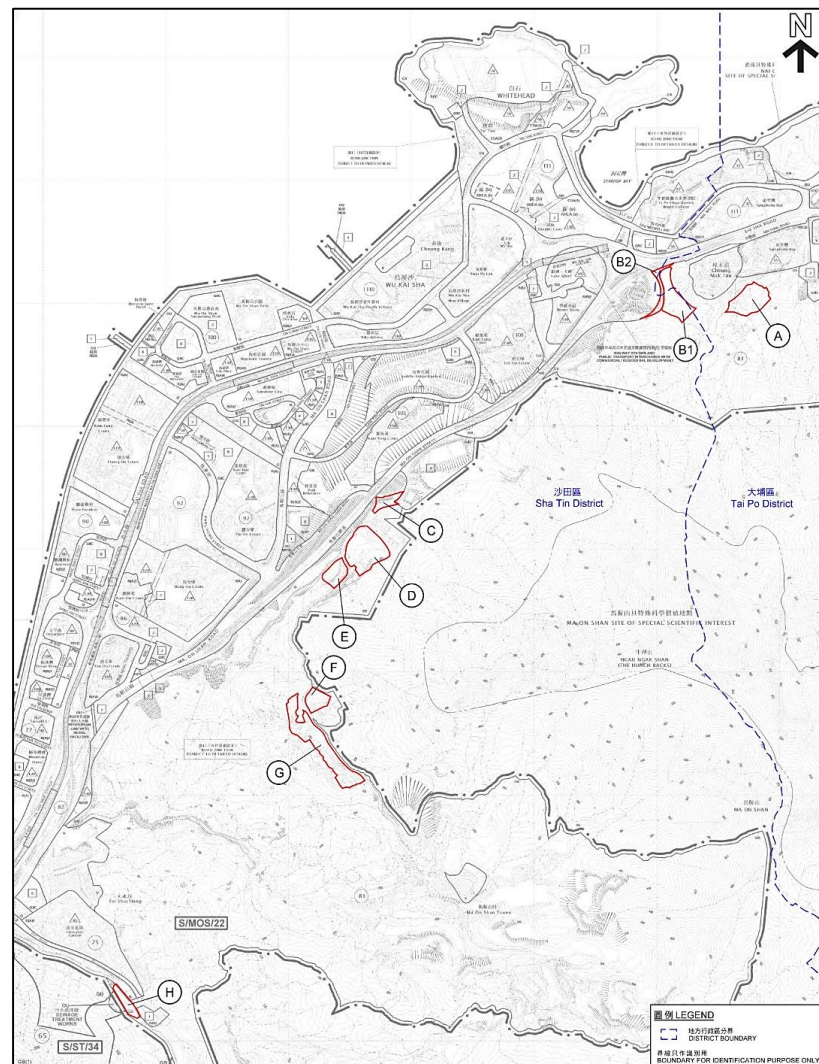
(大埔區議會文件PHW 19/2020 號)

大埔區議會
規劃、房屋及工程委員會

14.7.2020

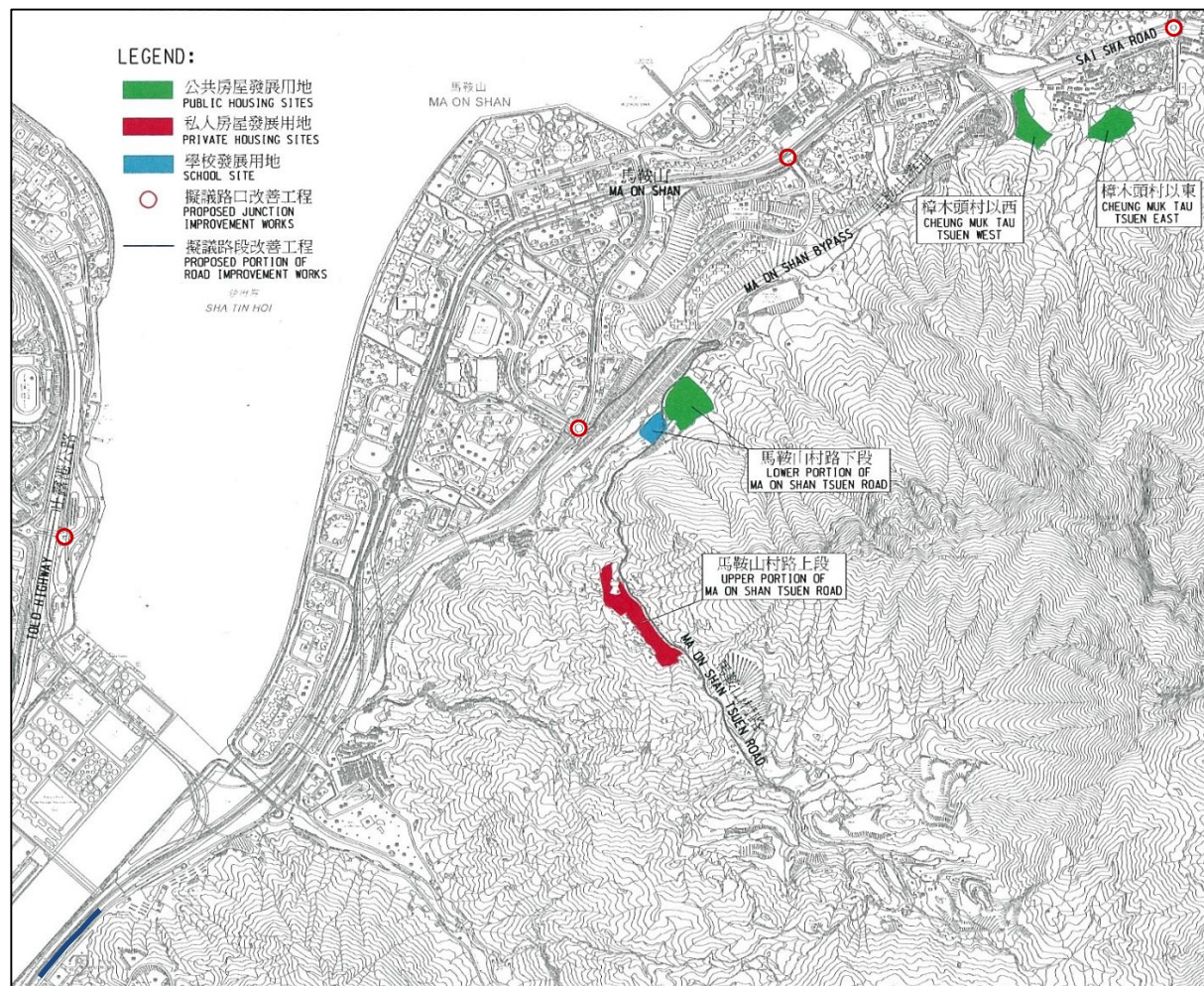
背景

- 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共房屋的迫切需要，政府已一直進行各項土地用途檢討工作，包括兩個階段的「綠化地帶」用地檢討等，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。
- 土木工程拓展署於2015年開始進行研究，以評估及確立在馬鞍山的「綠化地帶」用地發展房屋的可行性。研究結果顯示，其中4幅用地作房屋發展預期沒有無法克服的技術問題，另外3幅則作政府、機構或社區發展用途以支援住宅發展。
- 建議發展分別位於(A)樟木頭村以東; (B1)樟木頭村以西; (C)至(E)馬鞍山村路下段; 及(F)至(G)馬鞍山村路上段，建議用作公私營房屋、小學及水務設施。預計總共可提供約7,220公私營房屋單位(公營：約6,180; 私營：約1,040)以容納約20,430人。



初步交通及運輸影響評估

- 部分道路及路口將會接近或超出負荷。政府會採取適當的道路改善措施，包括：
 - i. 將澤祥街/科學園道的迴旋處，改為交通燈控制路口
 - ii. 優化於西沙路/錦英路路口之燈號控制
 - iii. 於西沙路/年華路/年豐路迴旋處，擴闊西沙路西行車道及年豐路北行車道的一段行車路
 - iv. 於馬鞍山村路/馬鞍山路/恆康街迴旋處，擴闊迴旋處出口處至馬鞍山村路的一段行車路
 - v. 於亞公角漁民新村對出的一段大老山公路南行線，由三線行車擴闊至四線行車



初步交通及運輸影響評估

- 初步研究結果亦顯示，此房屋發展對T6跨海橋會帶來輕微影響，預計在2035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。
- 研究亦分別為樟木頭村附近及馬鞍山村路附近的用地設計了連接道路。預計在整體房屋發展項目入伙前若完成以上道路及路口改善工程後，除T6跨海橋仍於繁忙時段會出現車龍外，區內不會因為擬議房屋發展項目帶來不可接受的交通影響。
- 為配合擬議房屋發展，政府建議提供公共巴士服務，以連接鄰近鐵路系統，包括：
 - i. 在A項及B1項擬議房屋發展用地外行車線兩旁提供一對巴士停車灣
 - ii. D項及E項在馬鞍山村路下段的擬議公營房屋及學校發展用地外行車線預留長度約56米的巴士站，一個長度約16米的小巴站，一個長度約25米之的士站及長度約50米的停車灣
 - iii. 擴闊後的馬鞍山村路上段預留長度約40米的停車灣，以容納公共巴士或專線小巴讓居民使用

環境評估和景觀及視覺影響評估

環境評估

- 該7幅土地主要位於「綠化地帶」。初步樹木調查及生態評估顯示該些土地並不包括被認定為具存護價值的地點。
- 根據目前的初步設計，由於大部分文物建築 (包括信義新村及選礦廠的構築物等)與擬議房屋發展用地有一定距離，所以該等歷史建築物並不受影響；只有選礦廠旁的其中一條支柱(評為三級歷史建築)可能會受到馬鞍山村路擴闊工程的路線所影響。古物古蹟辦事處認為現階段擬議房屋發展及相關基礎設施的初步設計可以接受，並要求土木工程拓展署隨後進行有關的文物影響評估，並在施工期間配合緩解和監察措施，以確保減低對歷史建築物的影響。
- 根據樹木調查結果，項目範圍內發現約117種樹木，約3560棵，它們都是常見的植物物種，範圍內沒有發現古樹名冊內的樹木。

景觀及視覺影響評估

- 該7幅土地均位於馬鞍山的邊緣地帶，而擬建樓宇高度大致與現時馬鞍山區內的樓宇高度相約、及與馬鞍山的環境協調，評估亦指出該7幅土地的發展不會在景觀及視覺上造成不可接受的影響。政府在工程完成後會按發展局指引，重新種植樹木及採取優質綠化措施，以減少對景觀及視覺影響。

空氣流通評估和基建設計評估

空氣流通評估

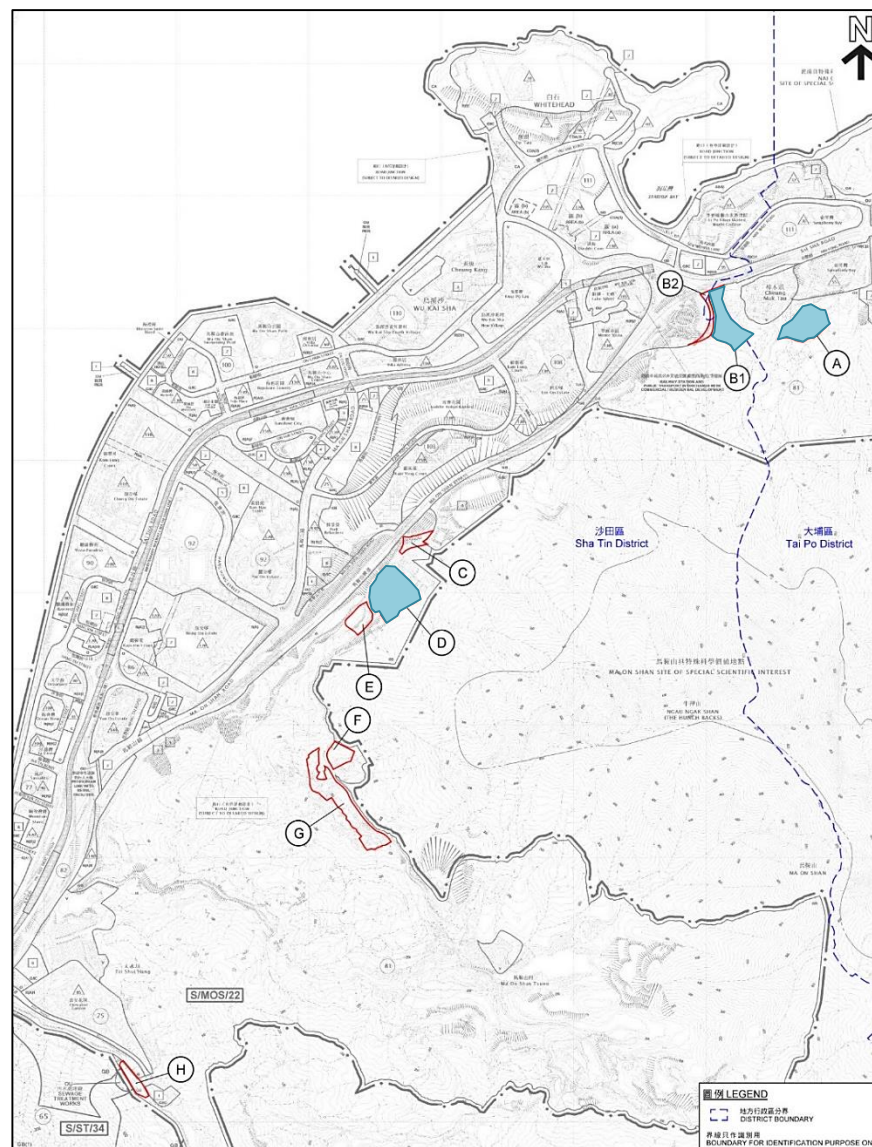
- 為增加空氣流通，建議將公營房屋項目的樓宇位置後移及提供適當的樓宇間距(保持至少15米的間距)，避免「屏風樓」效應。就空氣流通而言，透過良好的建築設計，擬議發展項目將不會遇到無法克服的問題。

基建設計評估

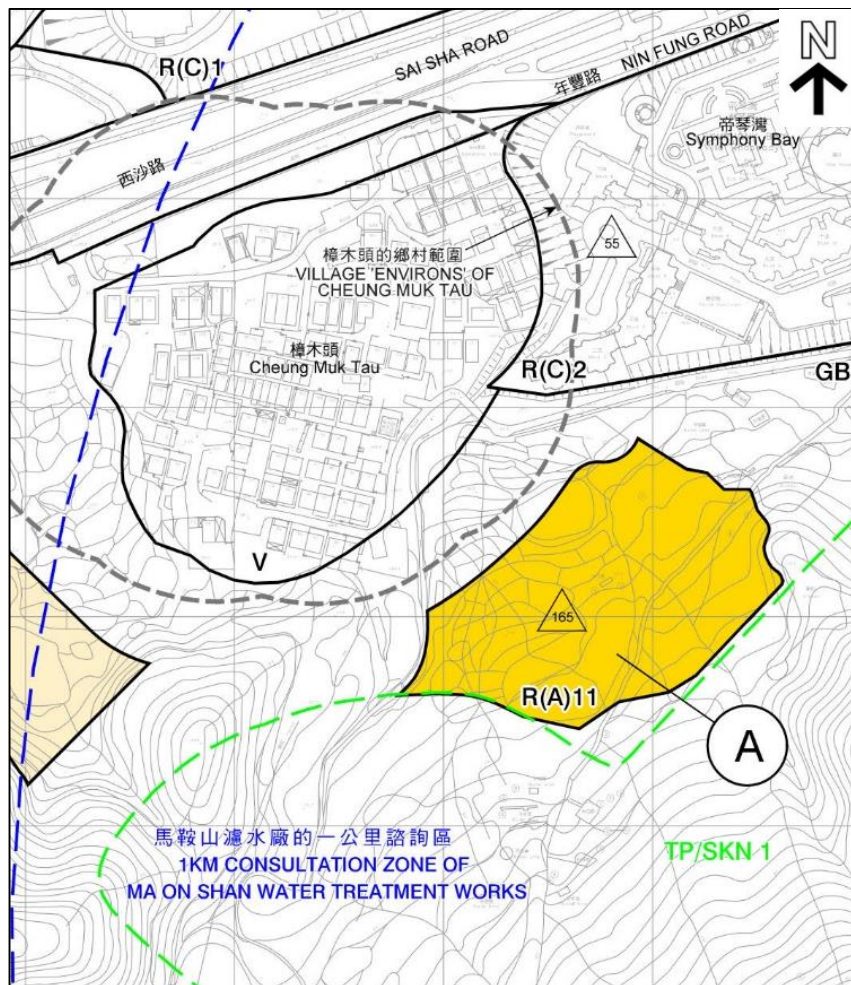
- 該7幅土地在供水、排污、排水、供電及燃氣供應等方面是技術上可行的。
 - 只要採用了建議的排水工程和緩解措施之後，發展該7幅土地作住宅用途將不會對現有的排水系統帶來負面影響。
 - 現有污水網絡可以承受擬議發展項目所增加的污水流量。只要採用了建議的污水收集系統及污水處理策略後，擬議發展項目將不會對污水系統產生負面影響。
 - 建議的食水和海水供應系統能夠滿足擬議發展的用水需求，擬議發展並不會對現有供水系統產生負面影響。
 - 該發展項目用地與現有主要公用設施之間不存在嚴重互相阻礙的情況。

修訂A項、B1項及D項：公營房屋

- 位於西沙路樟木頭村以東、以西以及馬鞍山村路下段，由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)11」地帶以發展公營房屋。
- 三幅土地可提供約6,180個單位，預計人口約17,310人。
- 公營房屋用地亦提供社會福利設施(包括長者日間護理中心、長者鄰舍中心、日間幼兒中心、地區支援中心等)、幼稚園和零售設施。公營房屋項目參考《香港規劃標準與準則》，提供泊車位，及零售和社福設施的附設停車位。

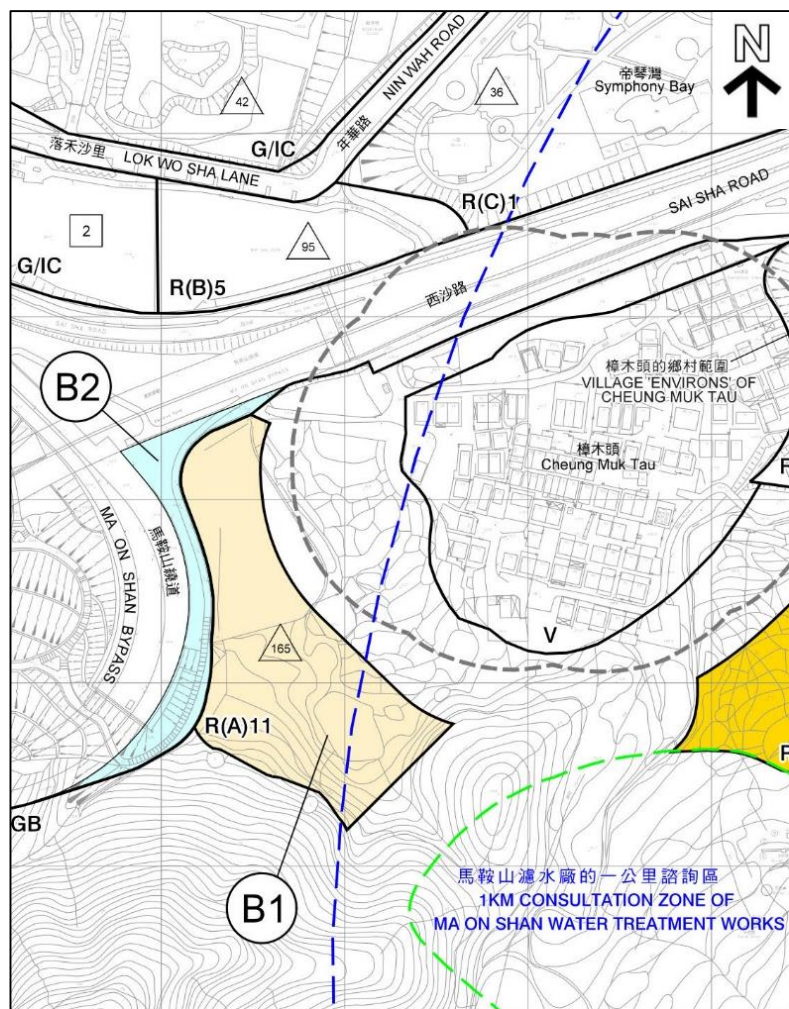


修訂A項：西沙路樟木頭村以東－公營房屋



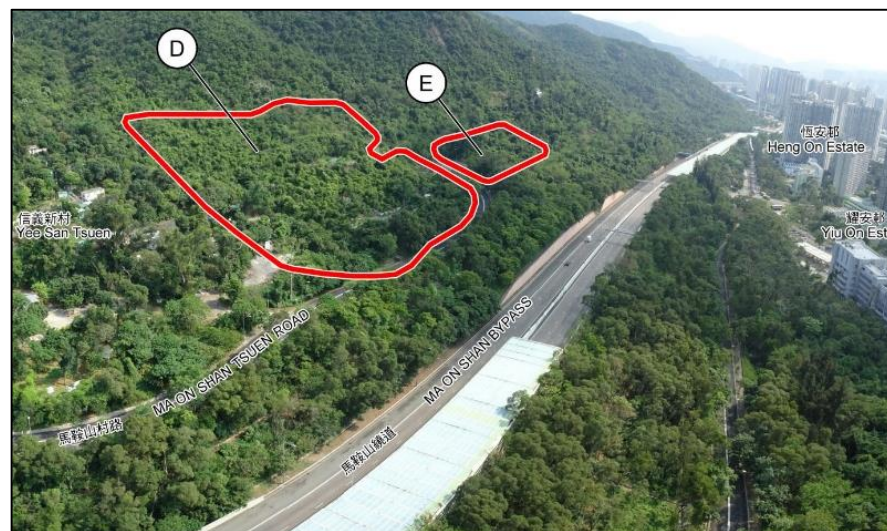
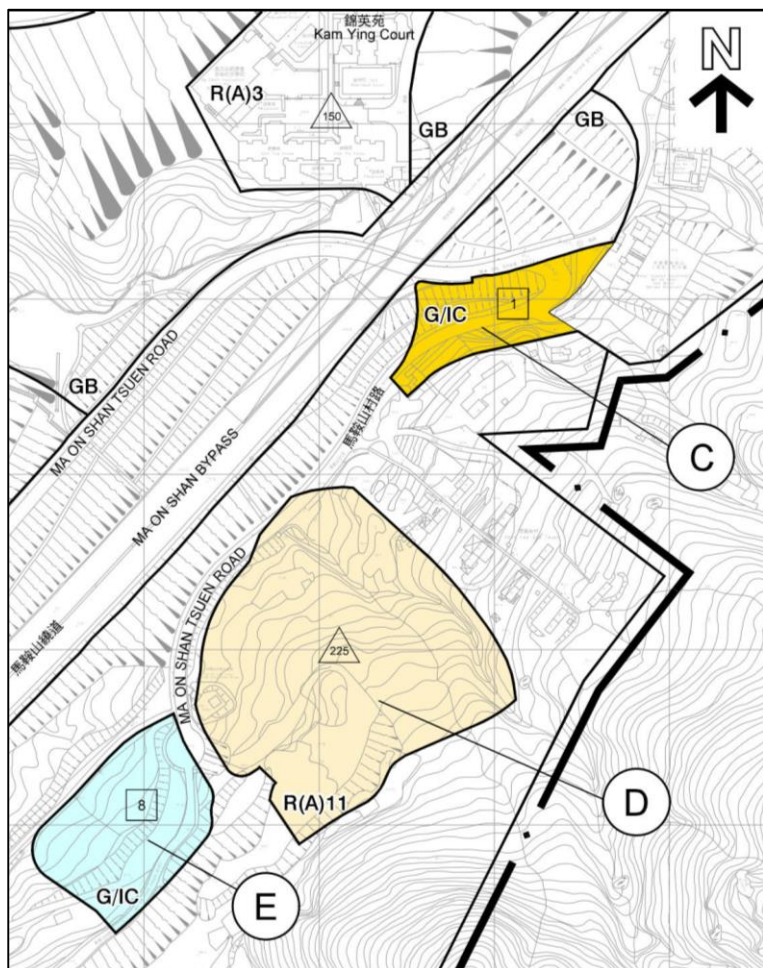
- 面積約1.46公頃
- 最高地積比率為6.8
- 擬議建築物高度限制為主水平基準上165米
- 單位數目約1,820個
- 預計人口約5,100人

修訂B1項：西沙路樟木頭村以西 – 公營房屋



- 面積約1.38公頃
- 最高地積比率為6.8
- 擬議建築物高度限制為主水平基準上165米
- 單位數目約1,660個
- 預計人口約4,650人

修訂D項：馬鞍山村路下段－公營房屋



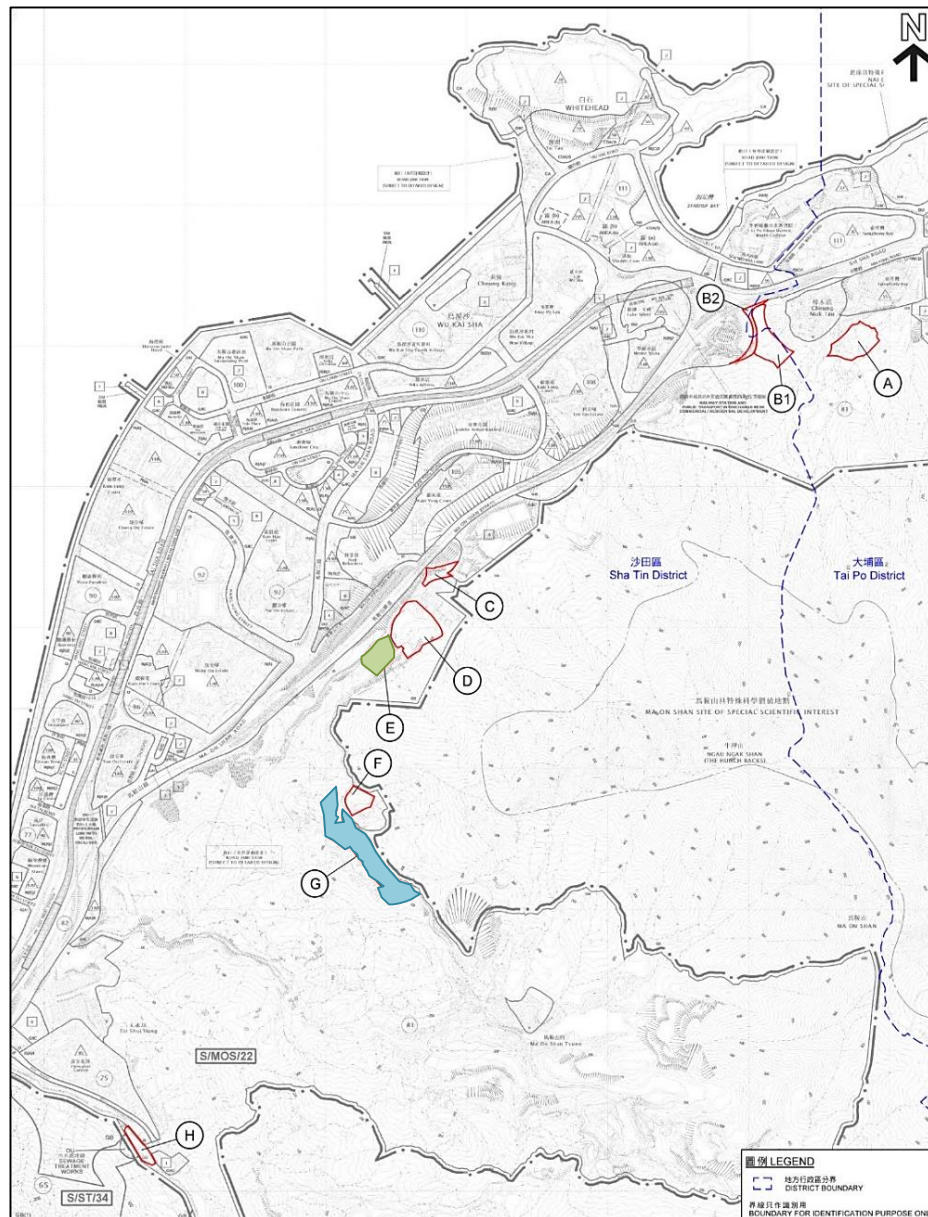
- 面積約2.26公頃
- 最高地積比率為6.8
- 擬議建築物高度限制為主水平基準上225米
- 單位數目約2,700個
- 預計人口約7,560人

修訂G項：私營房屋

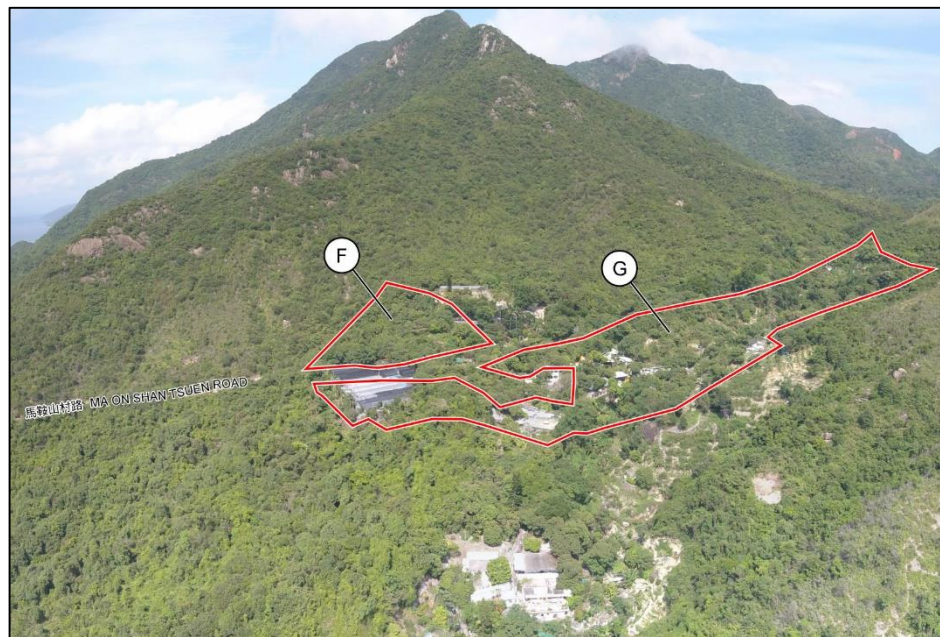
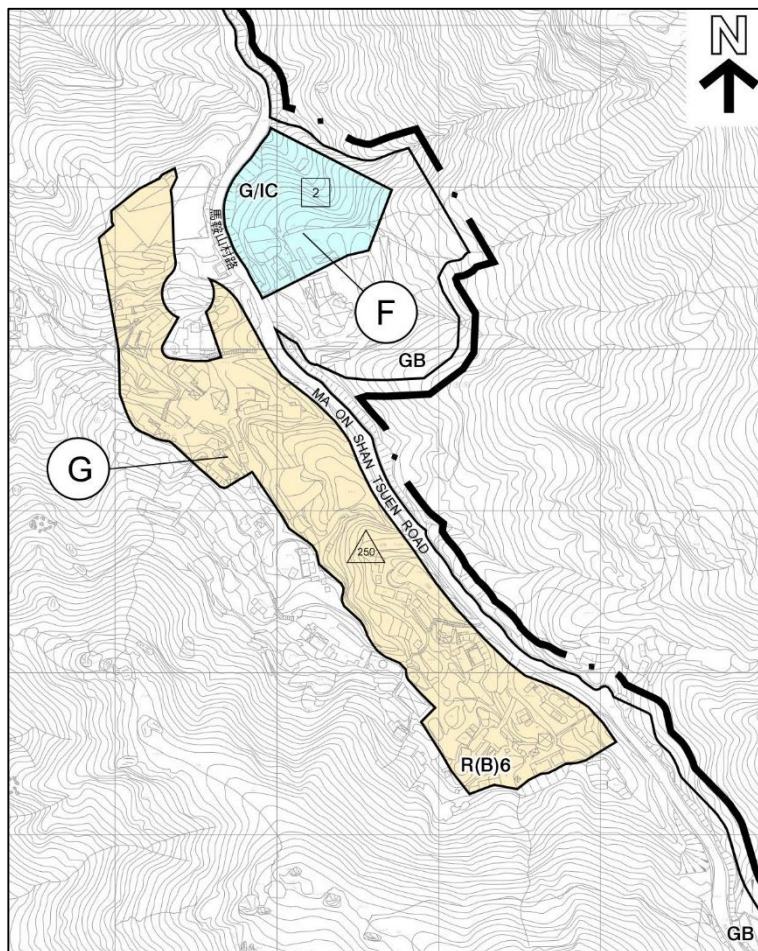
- 位於馬鞍山村路上段，由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)6」地帶，並附設一所150個宿位的安老院舍。

修訂E項：小學

- 位於馬鞍山村路下段，由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶以支持擬議的住宅發展。

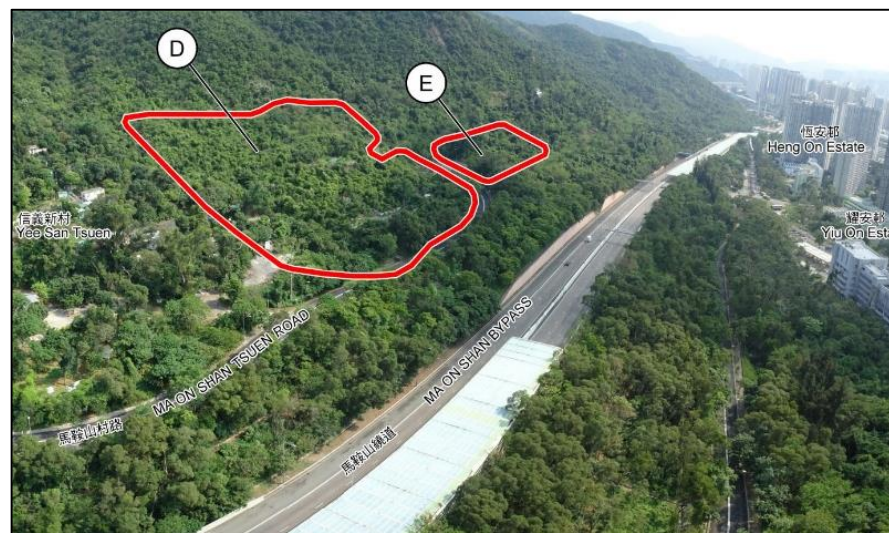
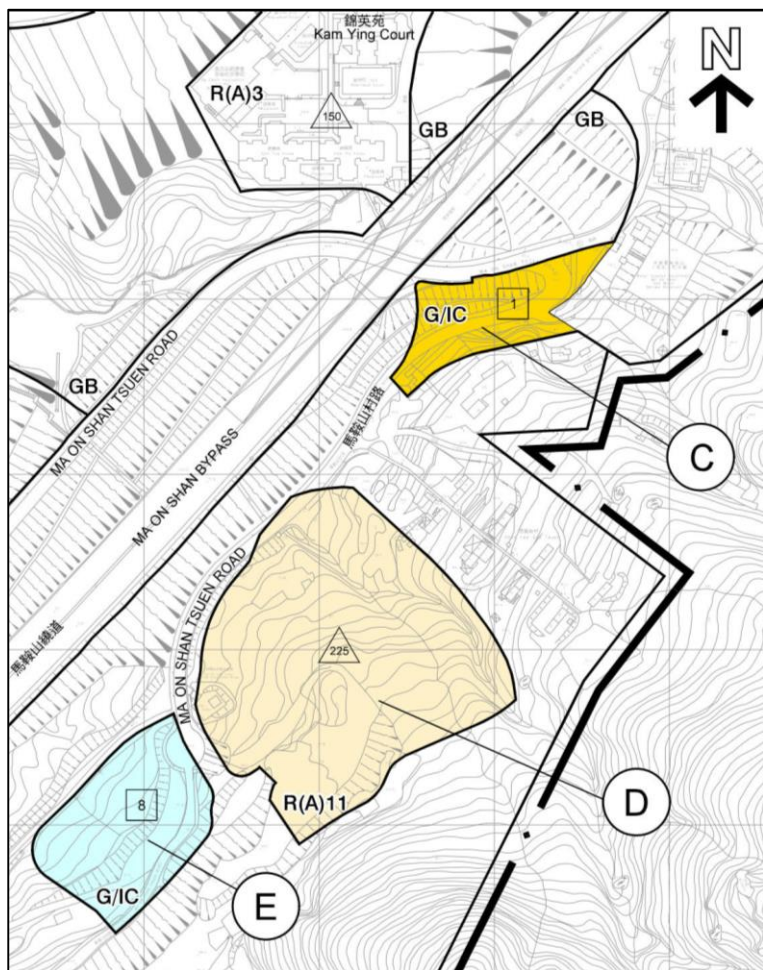


修訂G項：馬鞍山村路上段－私營房屋



- 面積約2.73公頃
- 最高地積比率為3.6
- 擬議建築物高度限制為主水平基準上250米
- 單位數目約1,040個
- 預計人口約3,120人

修訂E項：馬鞍山村路下段－小學



- 面積約0.73公頃
- 提供30個課室
- 建築物高度限制為八層

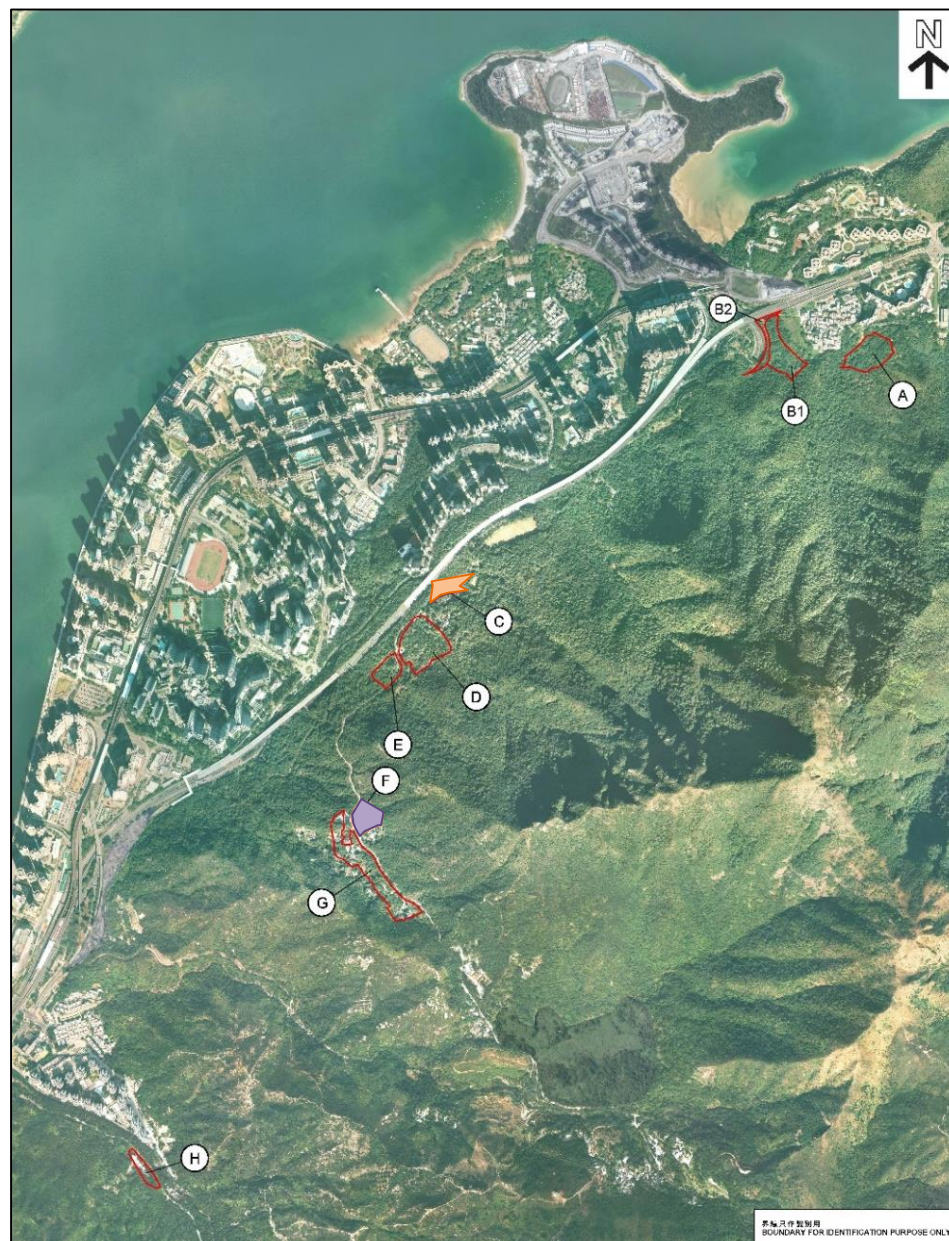
由於擬議發展項目地勢較高，現有馬鞍山食水及海水供水系統未能提供足夠水壓。建議興建新搬遷抽水站及食水及海水配水庫，以提供穩定之食水及沖廁水供應。

修訂C項：泵房

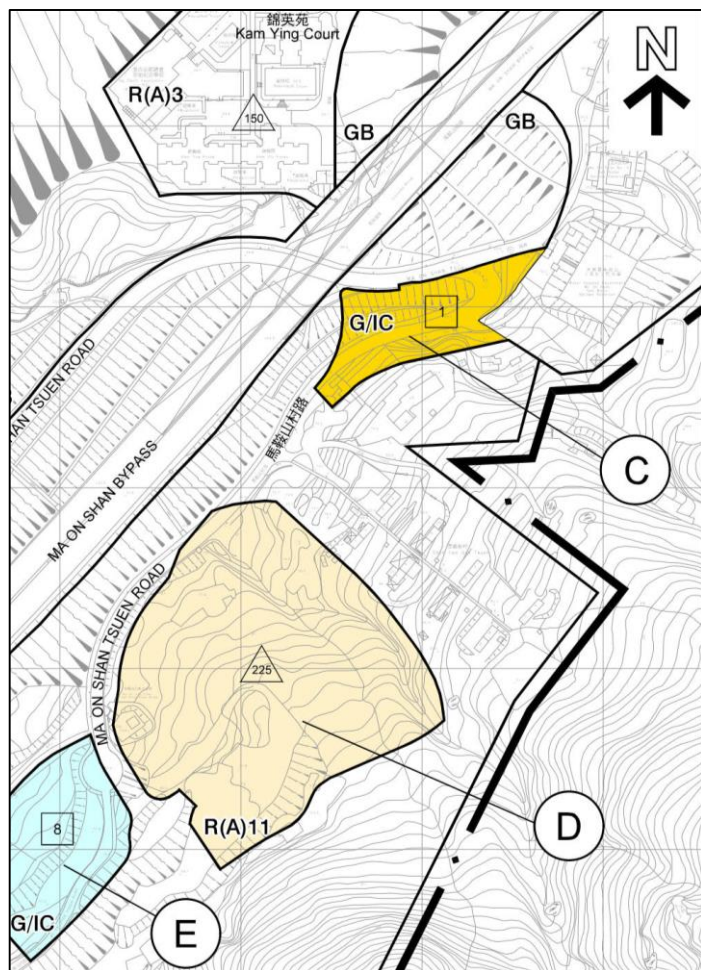
- 位於馬鞍山村路下段，由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶以支持擬議的住宅發展。

修訂F項：貯水設施

- 位於馬鞍山村路上段，由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶以支持擬議的住宅發展。

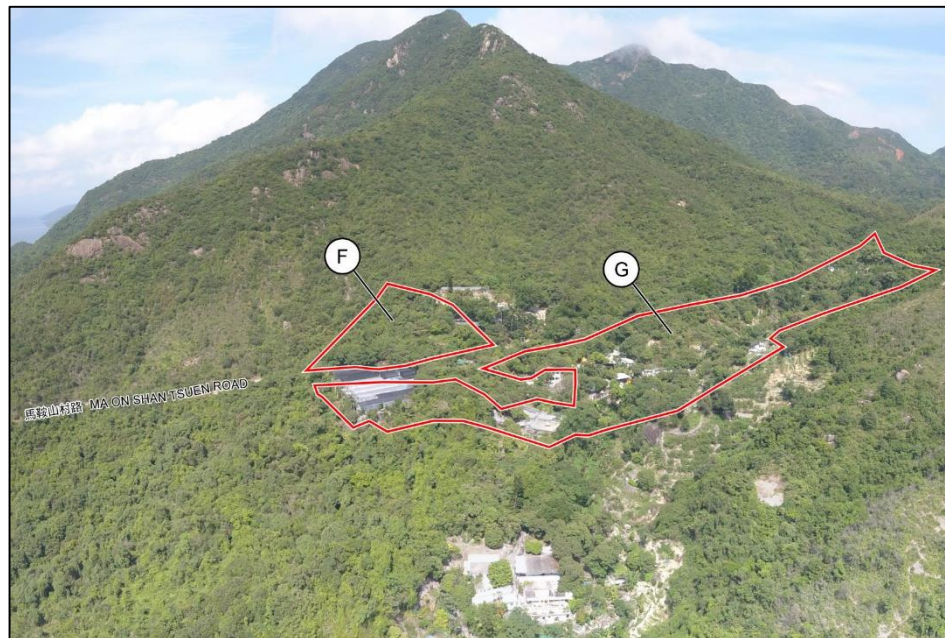
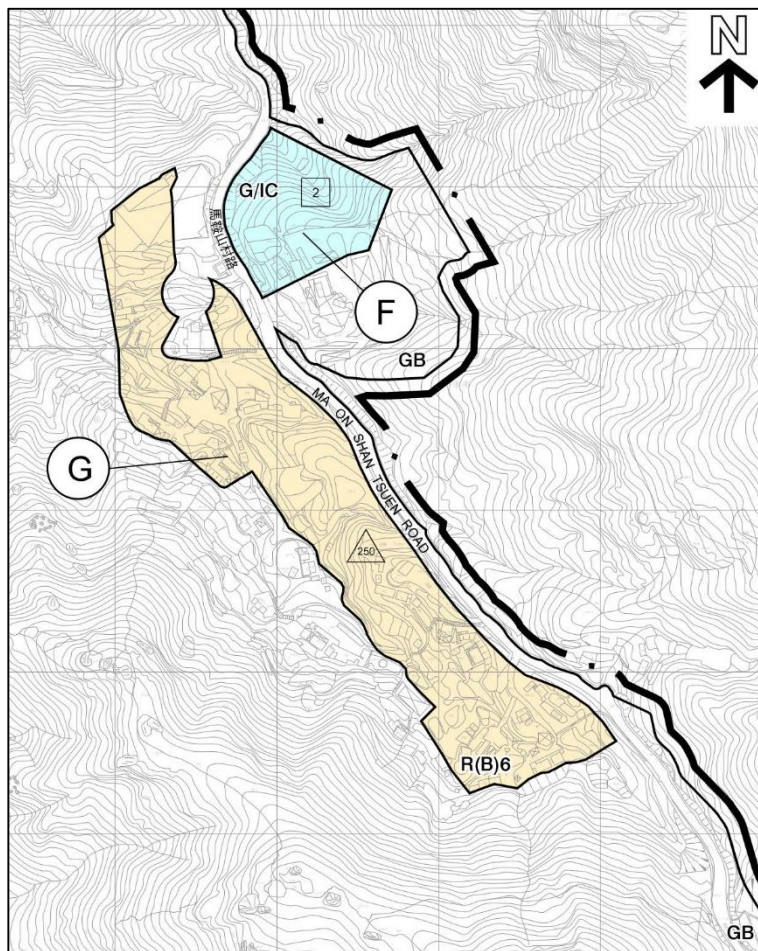


修訂C項：馬鞍山村路下段 – 泵房



- 面積約0.45公頃
- 建築物高度限制為一層

修訂F項：馬鞍山村路上段－貯水設施



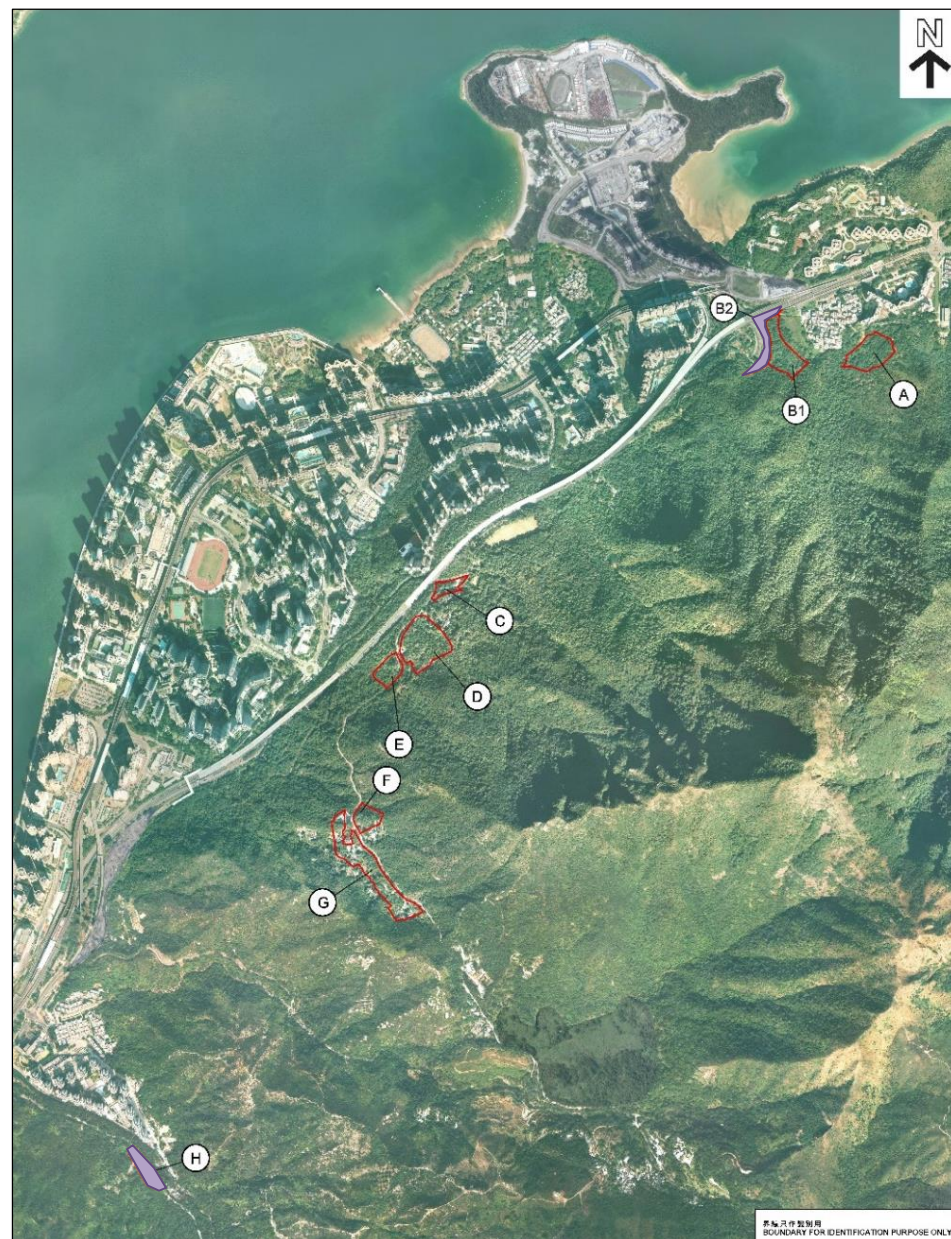
- 面積約0.66公頃
- 建築物高度限制為兩層

修訂H項：沙田岩洞污水處理廠

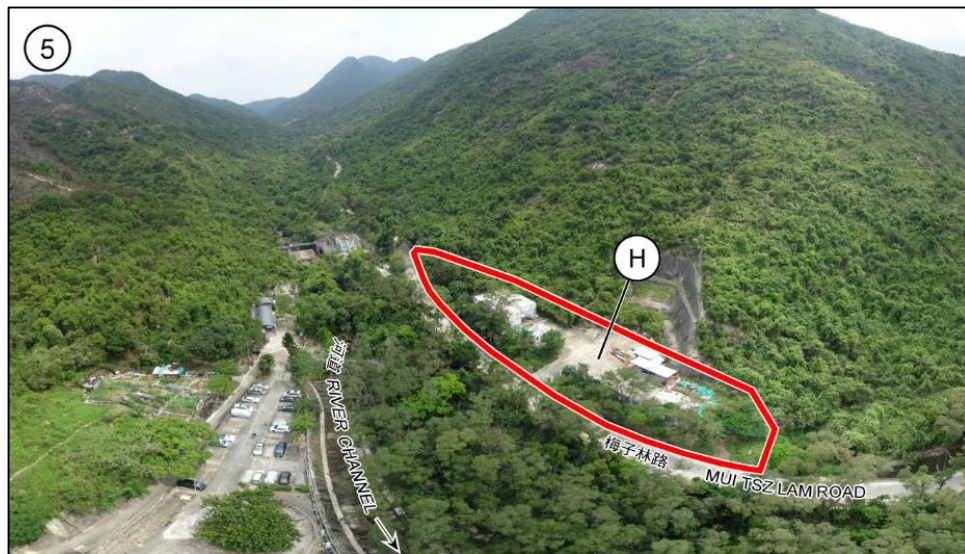
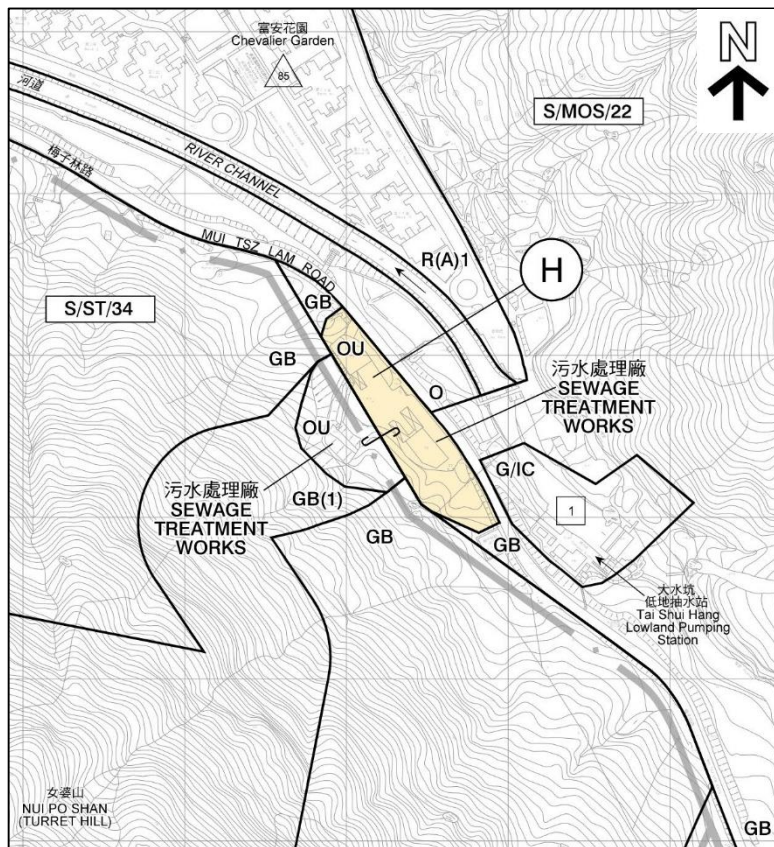
- 位於梅子林路，由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶。
- 該用地為沙田岩洞污水處理廠的一部份。沙田岩洞污水處理廠主要位於沙田分區計劃大綱圖範圍內，並已在2018年改劃作上述用途。現建議將位處於馬鞍山分區計劃大綱圖的剩餘部份改劃作相同用途。
- 「搬遷沙田污水處理廠往岩洞」計劃正進行第一階段工地開拓及連接隧道工程。

修訂B2項：行人路及路旁設施

- 位於樟木頭村以西，由「綠化地帶」改劃為「道路」以反映其現況及用途。

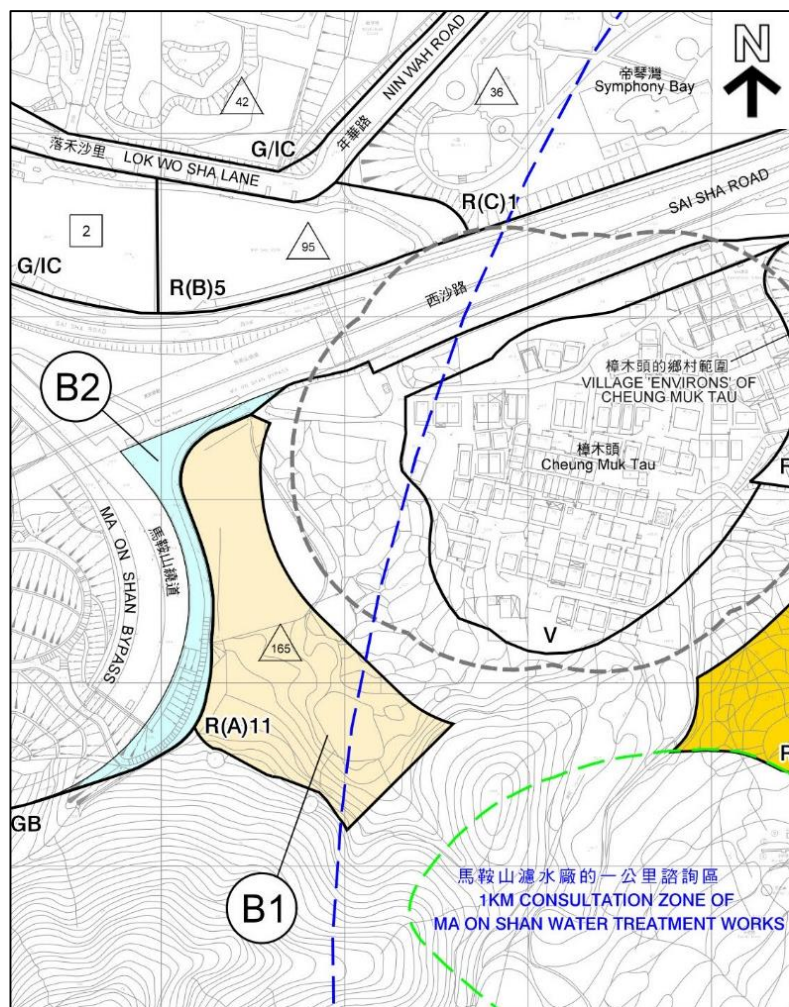


修訂H項：梅子林路－沙田岩洞污水處理廠



- 面積約0.49公頃

修訂B2項：西沙路樟木頭村以西－行人路及路旁設施



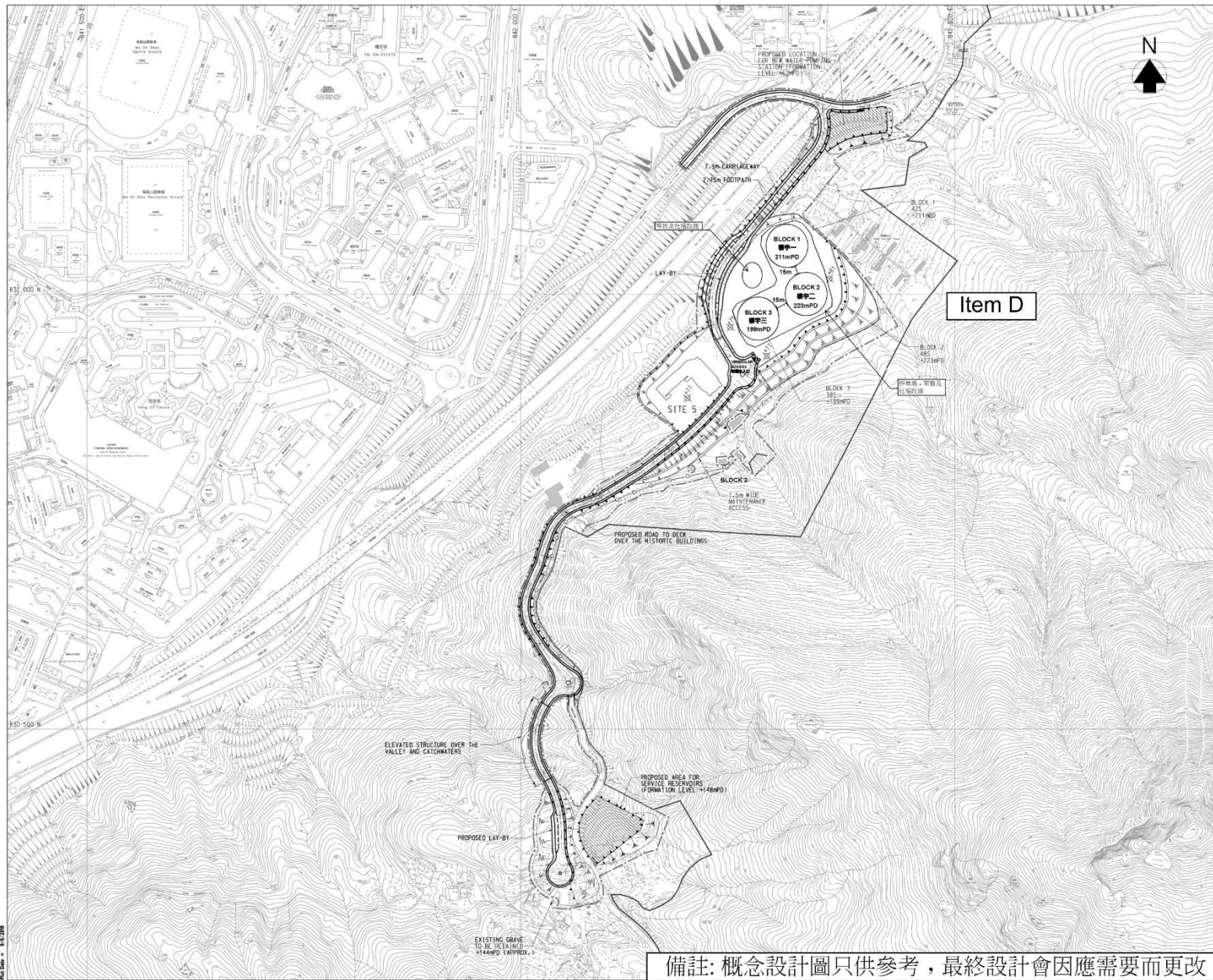
- 面積約0.4公頃

馬鞍山區休憩用地及主要社區設施規劃標準及供應

- 按照《香港規劃標準與準則》，馬鞍山規劃區內的主要社區設施供應(包括休憩用地、學校、診所、綜合青少年中心及圖書館等)，因應上述的擬議修訂項目帶來人口的增加後均足以應付居民的需求。
- 雖然馬鞍山規劃區現時欠缺醫院床位，但醫院的供應乃視乎整個區域的情況而定。醫院管理局和食物及衛生局已落實在未來10年推行各項醫院發展計劃，長遠而言沙田區將有足夠設施應付居民未來的醫療需要。
- 根據《香港規劃標準與準則》最新的人口標準，規劃區內社區照顧服務設施、安老院舍及幼兒中心的供應將會出現短缺。這項人口標準乃長遠目標，在規劃和發展的過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。有鑒於此，是次擬議的公私營房屋發展已按社署的要求增設相關的社福設施。
- 詳情可參閱馬鞍山規劃區已更新的《休憩用地及主要社區設施規劃標準及供應表》。

歡迎委員就修訂項目發表意見，委員的意見及有關修訂項目將一併提交城市規劃委員會考慮。

謝謝



© Copyright by Black & Veatch Hong Kong Limited

REMARKS:
1. FORMATION LEVELS WITHIN PUBLIC HOUSING SITES ARE SUBJECT TO CHANGE AT DETAILED DESIGN STAGE.

LEGEND:

- PROPOSED SLOPE
- PROPOSED RETAINING WALL
- EXISTING ROAD LEVEL
- PROPOSED ROAD LEVEL
- +65
- M/S COUNTRY PARK BOUNDARY
- PROPOSED PUBLIC HOUSING SITE BOUNDARY
- PROPOSED SCHOOL SITE BOUNDARY
- ASSESSMENT AREA
- SHADED HISTORIC BUILDING
- PROPOSED CHECK DAM (SUBJECT TO DETAILED DESIGN)
- PROPOSED RIGID BARRIER (SUBJECT TO DETAILED DESIGN)
- PROPOSED FLEXIBLE BARRIER (SUBJECT TO DETAILED DESIGN)

Revision	Date	Description	Initial
D	08/19	MINOR AMENDMENT	YLS
C	04/19	MINOR AMENDMENT	YLS
B	02/19	MINOR AMENDMENT	YLS
A	08/18	MINOR AMENDMENT	YLS

Initial	Designed	Checked	Drawn	Checked
Initial	YLS	DH	SZ	LOH
Date	06/18	06/18	06/18	06/18

Approved

Agreement no. CE 80/2014 (CE)

Project title
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURAL WORKS FOR EIGHT HOUSING SITES IN MA ON SHAN - FEASIBILITY STUDY

Drawing title
CONCEPTUAL LAYOUT PLAN AND SITE ACCESS ARRANGEMENT FOR SITES 3 TO 5 (Item D)

Drawing No. 188563/VIA/103

Scale 1 : 2000 (A1)
1 : 4000 (A3)

土木工程拓展署
Civil Engineering and Development Department

BLACK & VEATCH HONG KONG LIMITED
博域工程顧問有限公司

備註: 概念設計圖只供參考, 最終設計會因應需要而更改

Plot Date = 8.6.2019

CAD Filename = Y:\Poly Work\20190904\188563-VIA-103.dwg

NOTE:

1. FOR LEGEND REFER TO DRAWING NO.
188563/ELP/003.

C	08/19	MINOR AMENDMENT			YLS
B	03/19	MINOR AMENDMENT			YLS
A	03/18	MINOR AMENDMENT			YLS
Revision	Date	Description			Initial
	Designed	Checked	Drawn	Checked	
Initial	YLS	DH	SZ	LCH	
Date	02/18	02/18	02/18	02/18	
Approved					

Agreement no.

CE 80/2014 (CE)

Project title

SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURAL
WORKS FOR EIGHT HOUSING SITES
IN MA ON SHAN
- FEASIBILITY STUDY

Drawing title

PRELIMINARY ENGINEERING
LAYOUT PLAN FOR
SITES 3 TO 5 AND SITE P

Drawing No.

188563/ELP/003B

(SHEET 3 OF 3)

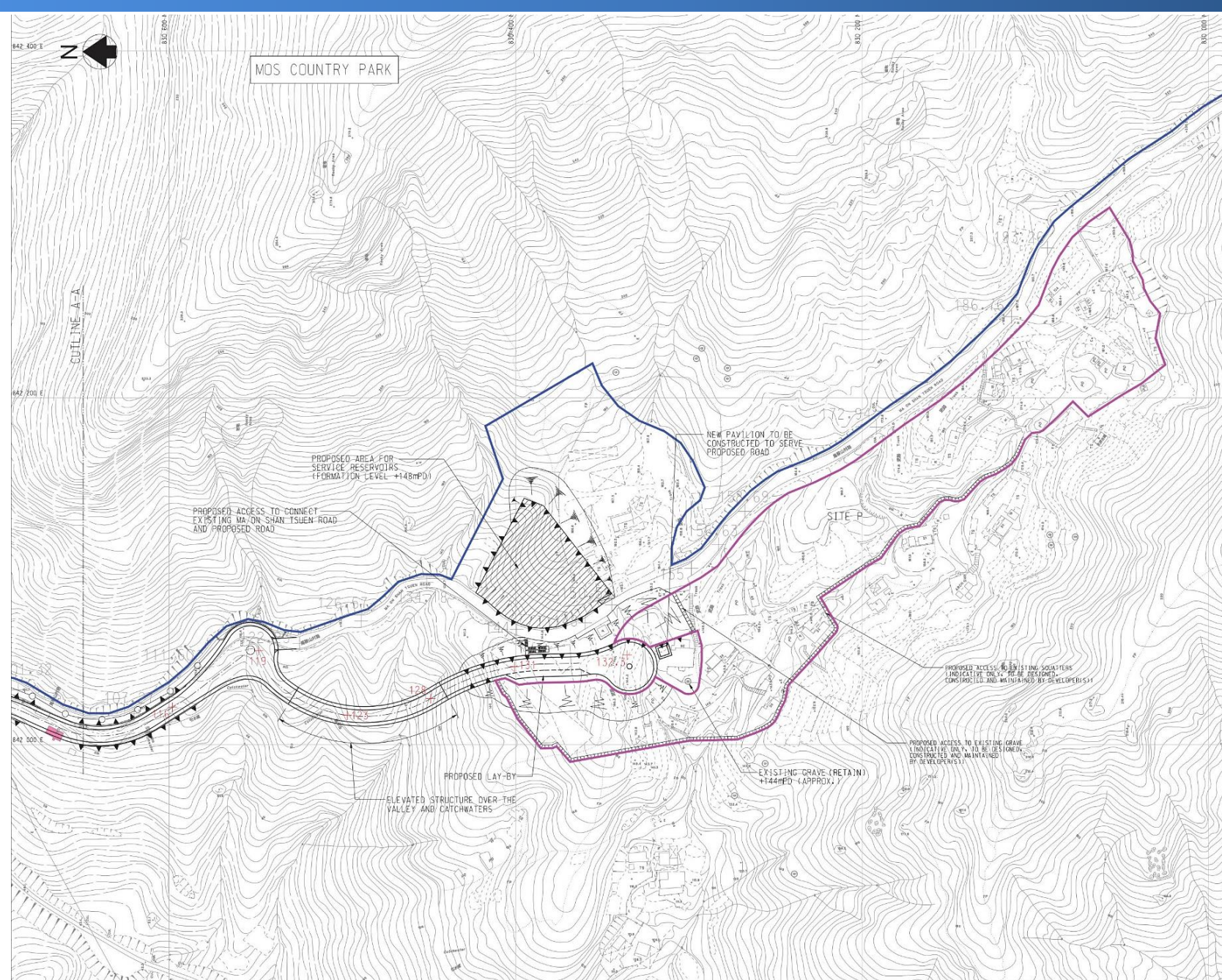
Scale

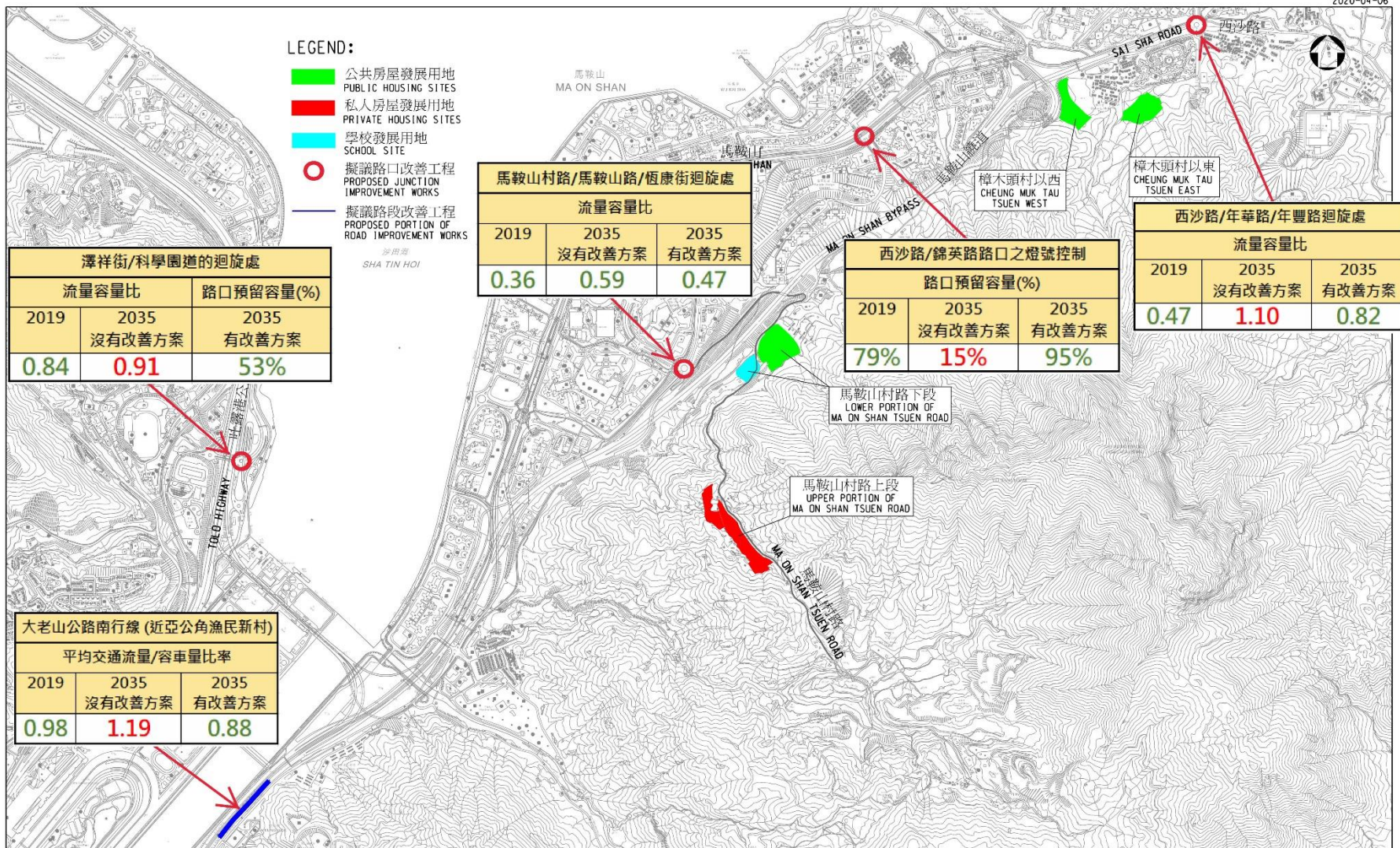
1 : 1000 (A1)
1 : 2000 (A3)

土木工務拓展署
CEDD Civil Engineering and
Development Department



BLACK & VEATCH HONG KONG LIMITED
博威工程顧問有限公司





圖則名稱 drawing title

建議的房屋和學校發展用地及擬議交通改善工程

PROPOSED SCHOOL SITE AND HOUSING DEVELOPMENT AND ASSOCIATED TRAFFIC IMPROVEMENT WORKS

圖號 drawing no.

附件3 ANNEX 3

比例 scale

1:15 000

版權所有 COPYRIGHT RESERVED


 土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING
AND DEVELOPMENT
DEPARTMENT

ANNEX3.DGN

A3 297X420

馬鞍山區休憩用地及主要社區設施規劃標準及供應

設施	《香港規劃標準與準則》的人口標準	按照人口標準而計算的設施數量	供應情況		剩餘 / 短缺 (按照已規劃的供應計算)
			現有的供應	已規劃的供應	
地區休憩用地	每100,000人10公頃	24.30公頃	20.68公頃	27.31公頃	+3.01公頃
鄰舍休憩用地	每100,000人10公頃	24.30公頃	40.23公頃	46.04公頃	+21.74公頃
中學	每40人屬於12-17歲年齡組別1間全日制課室	259課室	352課室	352課室	+93課室
小學	每25.5人屬於6-11歲年齡組別1間全日制課室	325課室	308課室	386課室	+61課室
幼兒班及幼稚園	每1,000人屬於3-6歲年齡組別34間全日制課室	116課室	152課室	159課室	+43課室
警區警署	每200,000至500,000人1間	0	1	1	+1
分區警署	每100,000至200,000人1間	1	1	1	0
醫院#	每1,000人5.5個床位	1,382床位	0床位	0床位	-1,382床位
普通科診療所 / 健康中心	每100,000人1間	2	1	2	0
裁判法院 (8個法庭)	每660,000人1間	0	0	0	0

醫院管理局和食物及衛生局已落實在未來10年推行各項醫院發展計劃，當中包括威爾斯親王醫院第二期重建計劃，再加上中文大學教學醫院的發展項目及仁安醫院的增建工程，長遠而言沙田區將有足夠設施應付居民未來的醫療需要。醫院管理局會以區域為基礎，監察和應對病床的供應。

馬鞍山區休憩用地及主要社區設施規劃標準及供應

設施	《香港規劃標準與準則》的人口標準	按照人口標準而計算的設施數量	供應情況		剩餘 / 短缺(按照已規劃的供應計算)
			現有的供應	已規劃的供應	
綜合青少年服務中心	每12,000人屬於6-24歲年齡組別1間	3	5	5	+2
綜合家庭服務中心	每100,000至150,000人1間	2	2	3	+1
社區照顧服務設施* ^	每1,000人屬於65歲或以上年齡組別17.2個資助服務名額	1,365名額	203名額	491名額	-874名額
安老院舍*	每1,000人屬於65歲或以上年齡組別21.3個資助床位	1,691床位	88床位	548床位	-1,143床位
幼兒中心*	每25,000人100個資助服務名額	972名額	105名額	305名額	-667名額
圖書館	每200,000人1間	1	1	1	0
運動場館/體育中心	每50,000至65,000人1間	4	2	4	0
運動場	每200,000至250,000人1間	1	1	1	0
游泳池(標準)	每287,000人1間	1	1	1	0

* 根據《香港規劃標準與準則》最新的人口標準，規劃區內社區照顧服務設施、安老院舍及幼兒中心的供應將會出現短缺。這項人口標準乃長遠目標，在規劃和發展的過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。有鑒於此，是次擬議的公私營房屋發展將按社署的要求增設相關的社福設施。

^ 在安老服務計劃方案中，並沒有規定家居為本和中心為本社區照顧服務的分配。然而，在一般情況下，家居為本社區照顧服務將滿足六成的社區照顧服務需求，而中心為本社區照顧服務則滿足餘下四成的需求。

