

小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/B

1 目的

本文件旨在徵詢離島區議會（下稱「區議會」）對《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號S/I-SHW/B》（附錄一）、其《註釋》（附錄二）及《說明書》（附錄三）的意見。

2 背景

- 2.1 二零一七年十二月七日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第3(1)(a)條指示城規會為小蠔灣地區擬備一份分區計劃大綱圖。
- 2.2 二零一八年一月五日，城規會通過把《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號S/I-SHW/B》（下稱「該圖」）提交荃灣區議會和離島區議會，以徵詢區議員的意見。城規會在根據條例第五條把分區計劃大綱草圖刊憲前，會進一步考慮荃灣區議會和離島區議會的意見。

3 規劃區

- 3.1 該區的面積約為186公頃，位於大嶼山北岸的東涌新市鎮擴展區東面，由東北面的深水角一直伸延至西南面擬建的大蠔交匯處，被北大嶼郊野公園（擴建部分）環抱，其東面及南面是大輦峒、榴花峒及老虎頭山麓。
- 3.2 在一九八零年代，小蠔灣是環山的海灣，山坡臨海一面蓋有植被。一九九零年代初，由於進行斜坡平整工程，天然斜坡山麓的部分植被被移除，而海灣則進行大範圍填海工程作發展用途，以配合興建北大嶼山公路及機場鐵路。填海及相關建造工程於一九九七年完成。
- 3.3 該區主要設有多項基礎設施及政府用途，以配合東涌新市鎮、香港國際機場及大嶼山東北發展項目。北大嶼山公路南面／東南面的土地主要建有倉庫及多項公用事業設施裝置，包括污水處理廠、濾水廠、有機資源回收中心等，而且範圍包括毗連北大嶼郊野公園（擴建部分）的斜坡地區，該郊野公園大部分範圍是延綿不斷的灌木林，且周圍現時有樹木零星分布。北大嶼山公路北面的土地主要建有鐵路車廠，是西面填海區上最大型的單一發展項目，而公路東面則有垃圾轉運站和擬用作發展靈灰安置所的用地。由於大部分土地均是填海所得，海岸線由現有人造海堤圍繞，並無天然海岸景物。該區沒有村落。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

4 整體規劃意向

該區的整體規劃意向是充分利用該區地理位置的優勢，預留土地興建政府、機構或社區設施和配套基建，並進行可持續的住宅／商業發展，以及在合適的土地上充分發揮發展潛力。當局必須充分考慮保存現有的天然景觀，並在郊野公園和已建設區之間保留合適的緩衝區。

5 城市設計概念

5.1 大體而言，該區大多是政府土地，而區內的山谷一帶主要建有層數較少的政府、機構或社區設施，因此從該處望向天然的山巒美景時視線不受遮擋，提供了視覺調劑的空間。在該處山谷內進行任何發展／重建項目時都應該尊重四周的天然鄉郊特色，確保山巒景觀不受遮擋，致力使建築物高度輪廓和諧一致。該區的政府、機構或社區設施建築物高度限制詳情，載於已採納的小蠓灣發展藍圖編號 L/I-SHW/1A。

5.2 小蠓灣港鐵車廠用地位於大蠓河口和區內層數較少的政府、機構或社區設施之間，現時用地上建有低矮的車廠構築物，因此從北大嶼山公路望去，可看到開揚海景，令該處的工業／公用設施用途與大蠓的天然鄉郊環境得以銜接起來。又由於環境較開揚，使盛行風得以透入區內。擬在小蠓灣車廠上蓋進行的商業／住宅發展必定會影響現有的開揚海景，亦會破壞該區與大蠓河口之間的銜接。為使發展項目能與周邊地區的天然鄉郊環境互相協調，並保護區內的景觀特色，在車廠用地進行的任何發展／重建項目都必須作全面的規劃和設計，其中須考慮的因素包括保留觀景廊和通風廊、與海濱和大蠓河口的融合／銜接問題、有關發展與鐵路車廠和毗連政府、機構或社區設施的銜接問題、已刊憲的機場高度限制圖，以及可能須就有關香港國際機場擴建三跑道系統計劃而對已刊憲的機場高度限制圖作出相關的修訂等。就此，在車廠上蓋進行任何發展／重建項目前，必須以發展藍圖的形式提交規劃申請，並取得城規會批准，以確保發展項目的布局與附近地方融和協調。

6 土地用途地帶

6.1 該區的建議土地用途地帶及規劃意向已詳載於草圖的《註釋》及《說明書》（附錄）內，並概述如下：

6.2 「政府、機構或社區」：總面積 15.54 公頃

6.2.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

6.2.2 大部分的「政府、機構或社區」用地都用以反映現有政府、機構或社區用途，例如小蠔灣政府維修車廠、小蠔灣汽車扣留中心／驗車中心及秤車站和深水角氯氣裝卸區。此外，當局亦有預留用地作其他適合／擬議的政府、機構或社區用途，包括現有小蠔灣瀘水廠東面的配水庫，該配水庫可為東涌新市鎮擴展區及北大嶼山其他已規劃的發展項目提供服務。當局亦有預留土地作未能預見的政府、機構或社區用途。

6.3 「其他指定用途」：總面積63.60公頃

這個地帶標示撥作或預留作下列指定用途的土地：

「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶

6.3.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地作鐵路車廠及其上的商業及／或住宅發展用途，並提供公共交通交匯處，以及政府、機構或社區設施和其他配套設施。有關用地由小蠔灣港鐵車廠佔用。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，以及因應空氣流通和視覺方面的考慮因素，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

6.3.2 為確保有關的發展或重建項目以綜合模式發展及設計，申請人須以發展藍圖形式提交發展或重建建議連證明建議可行的文件，包括有關環境、排水及排污、交通及運輸、空氣流通、視覺及其他相關評估報告；美化環境及城市設計建議，包括交通連接方案；以及圖則《註釋》列明的其他資料，以供城規會批核。發展項目內須提供充足的休憩用地及政府、機構或社區設施，為日後的居民和社區提供服務。

6.3.3 在這幅劃作「其他指定用途」的用地進行發展及／或重建項目，最大的住用總樓面面積限為1 040 000平方米，而用作商業用途的最大非住用總樓面面積則限為30 000平方米。這些規定在擬議發展計劃展示，是根據《環境影響評估條例》獲批的申請書的一部分，而按照港鐵公司進行的輔助評估，也證明這些規定有充分理據支持。此外，按政府規定須提供的公共交通交匯處、三所設有30間課室的學校、總數為24間的幼稚園課室，以及用作關設社會福利設施的地方(最小為4 000平方米總樓面面積)，亦會設於這幅「其他指定用途」用地內。此外，必須提供面積最少為75 600平方米的休憩用地供日後的居民使用。根據港鐵公司提交的擬議發展計劃，擬議發展項目可為總數約達37 800人的人口合共提供約14 000個住宅單位。

6.3.4 在為這幅「其他指定用途」用地所進行的發展及／或重建項目釐定最大總樓面面積時，按政府規定須提供的各項設施(包括作鐵路用途的地方、公共交通交匯處、學校、政府、機構或社區設施

或社會福利設施)或有蓋行人道的總樓面面積，可獲豁免計入總樓面面積內。

- 6.3.5 預計擬議發展項目會包括一個平台，設有鐵路車廠、公共交通交匯處、商業／零售設施和泊車設施。住宅大樓會興建在園景平台上。現有鐵路車廠會分階段遷往該處，而車廠上蓋會興建平台，以促進上蓋的商業／住宅發展。擬議的上蓋商業／住宅發展亦會分階段落實，以配合鐵路車廠的搬遷工作。這項分期推展的發展項目應具備周全設施，而在提供政府、機構或社區設施方面亦須能持續發展。
- 6.3.6 由於有關地點地形狹長，坐山面海，因此可就該地點日後進行的發展項目，參考為進行環評而擬訂的擬議發展計劃內所顯示的多項城市設計措施。

「瀘水廠」

- 6.3.7 此地帶的規劃意向，主要是關設瀘水廠，應付社區的需要。
- 6.3.8 現有的小蠔灣瀘水廠及其西北面的原水增壓抽水站，均在該用地範圍內。瀘水廠會先處理來自大欖涌水塘及石壁水塘的食水，再向東涌、愉景灣、香港國際機場、小蠔灣、竹篙灣及北大嶼山的其他民居供水。

「污水處理廠」

- 6.3.9 此地帶的規劃意向，主要用作設置污水處理廠，以應付社區的需要。北大嶼山公路東南面的一塊用地已發展為小蠔灣污水處理廠，為東涌、香港國際機場、小蠔灣及竹篙灣提供服務。
- 6.3.10 污水處理廠將須進行進一步的裝修、擴展及改善工程，以應付因應北大嶼山中長期的發展(包括東涌新市鎮擴展區、香港國際機場三跑道系統、小蠔灣發展計劃等)而新增的污水問題。把小蠔灣污水處理廠向西鄰地方擴建的建議，將須作進一步研究。
- 6.3.11 瀘水廠被列為潛在危險裝置，在有關地點附近進行任何發展，必須遵照協調委員會報告內所載的建議。此外，任何發展建議如最終會導致諮詢區內的居住或工作人口增加，必須經協調委員會審批。

「有機資源回收中心」

- 6.3.12 此地帶的規劃意向，主要是劃定土地作有機資源回收中心(第一期)，由環境保護署發展。有機資源回收中心興建工程現正進行中。

「廢物轉運站」

- 6.3.13 此地帶的規劃意向，主要是劃定土地作廢物轉運站。此地帶由北大嶼山廢物轉運站佔用，接收從香港國際機場、東涌新市鎮、葵涌、荃灣收集所得的固體廢物，以及來自機場污水處理廠的額外固體廢物。經整理的廢物最終會由躉船運往新界西堆填區棄置。

「靈灰安置所」

- 6.3.14 此地帶的規劃意向，主要是劃定土地作靈灰安置所用途及紀念花園。這地帶位於北大嶼山公路及擬議P1道路附近的深水角徑西面。這塊用地可設置約26 000個骨灰龕及一個紀念花園。

「抽水站及相關設施」

- 6.3.15 此地帶的規劃意向，主要是把土地劃作抽水站和相關設施。此地帶涵蓋小蠔灣濾水廠附近沿愉景灣隧道及連接道路的一個飲用水增壓抽水站，這抽水站現正投入運作，為愉景灣提供服務。

6.4 「綠化地帶」：總面積 68.04 公頃

- 6.4.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區及近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。
- 6.4.2 把毗鄰北大嶼郊野公園(擴建部分)的低地斜坡劃為「綠化地帶」，以保護天然植被，並充當已發展區和郊野公園之間的緩衝區。除幾條非正式建造的行人路外，該區大部分地方均為未發展的山坡。山地一帶內有灌木林，且周圍現時有樹木零星分布。在較高處，山坡主要為草地，並有零散的石頭分布其上。

7 徵求意見

請各議員對《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號S/I-SHW/B》發表意見，而議員的意見將會經本署轉交城規會考慮。

8 附錄

- 附錄一 《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I- SHW/B》
附錄二 《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I- SHW/B》的註釋
附錄三 《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I- SHW/B》的說明書

規劃署
西貢及離島規劃處
二零一八年二月