

討論文件

2014 年 5 月 27 日

立法會發展事務委員會

南丫島索罟灣前南丫石礦場

未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究

第二階段社區參與

簡介

2012 年 12 月至 2013 年 2 月期間，規劃署和土木工程拓展署就「南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究」（下稱「研究」）進行了第一階段社區參與。當局現已為前南丫石礦場制訂建議發展大綱草圖。本文旨在向委員簡介第一階段社區參與所收集的公眾意見，以及徵詢委員對建議發展大綱草圖的意見。

第一階段社區參與及所收集的主要意見

2. 規劃署和土木工程拓展署於 2012 年 1 月合作展開這個研究，以探討前南丫石礦場（研究地點）未來的土地用途及發展潛力，包括住宅發展及其他相容的用途。研究亦包括技術評估，以確定所選取的土地用途方案是否可行。研究的結果和建議，將作為日後修訂《南丫島分區計劃大綱圖》的參考，為未來的發展提供指引。

3. 研究的社區參與分兩個階段進行。第一階段社區參與已於 2012 年 12 月 7 日至 2013 年 2 月 6 日進行，旨在就研究提出的初步土地用途方案收集公眾的意見。在第一階段社區參與進行期間，我們舉辦了一系列的社區參與活動，包括社區工作坊、社區論壇及公眾論壇，共超過 250 人參與。我們於 2013 年 1 月 22 日向立法會發展事務委員會介紹方案(立法會文件第 CB(1)428/12-13(08)號)，亦為其他法定／諮詢團體進

行簡介會，當中包括城市規劃委員會、土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會、離島區議會、南區區議會、南丫島北段鄉事委員會及南丫島南段鄉事委員會。此外，我們亦為專業學會、環保團體、地區關注團體及旅遊業界進行焦點小組會議，期間亦在五個地點¹舉辦巡迴展覽。在第一階段社區參與進行期間，我們共收到超過 500 份書面意見。

4. 在第一階段社區參與進行期間所收集的公眾意見已載列於《第一階段社區參與報告》內，該報告可在研究網頁 <http://www.ex-lammaquarry.hk> 內查閱。主要公眾意見撮述如下：

整體發展概念

- (a) 公眾人士普遍支持發展研究地點，並認為應善用位於研究地點東部、中部和西南部三幅現有平地的土地資源，以避免對當地環境造成負面影響。不少人認為應保留南丫島的現有特色，包括自然環境、「後花園」及「無車環境」等。此外，公眾人士亦十分期望人工湖可全面保留。在以兩個土地用途主題所提出的三個初步方案（以「房屋」為主題的初步方案 1a 和 1b 及以「旅遊及房屋」為主題的初步方案 2）之中，公眾人士認為初步方案 2 的「旅遊及房屋」土地用途主題較為可取，因為該方案除了提供低至中密度的房屋，亦包括商業／旅遊相關的用途，發展較為均衡。此外，該方案亦可滿足香港迫切的房屋需求，改善本地經濟，令研究地點更有活力，土地用途更多元化；

房屋發展

- (b) 普遍支持在現有平地進行房屋發展。大部分提意見者認為應增加人口密度以應付整體社會對房屋的需求，但他們反對興建高層豪華住宅，因會徹底改變該區的本土和鄉郊特色。他們普遍接受 5,000 人的人口，並期望可改善交通服務及社區設施；

¹ 五個地點包括索罟灣渡輪碼頭、榕樹灣渡輪碼頭、香港仔海濱公園、中環四號碼頭及中環海港政府大樓。

- (c) 建築物高度應與當地特色和環境融合。有意見認為建議的 8 至 10 層建築物高度太高。絕大多數公眾人士認為無論是資助或私人房屋，所建房屋的類型應是市民所能負擔的；

土地用途

- (d) 除了初步方案 2 所建議的度假酒店外，有公眾人士要求在研究地點提供更多旅遊及康樂設施。不少人認為應增加各種包含生態旅遊元素的活動，如戶外歷奇中心或度假營，供公眾享用，以提升南丫島的吸引力。亦有人士提議研究地點應發展類似英國伊甸園計劃²的康樂/生態教育園。有意見認為高檔次的酒店將可推動旅遊業的可持續發展，但亦有不少人士強調擬議的康樂和旅遊設施（包括酒店）應為市民可負擔的；
- (e) 遊艇停泊處發展可能會對現時索罟灣的魚類養殖區帶來負面影響，因此不予支持；

城市設計

- (f) 南丫島的無車環境應予以保留，而未來研究地點的各項發展亦應在可步行的範圍內。大部分公眾人士皆認同人工湖有其特色，應全面保留。研究地點的景觀、視覺特徵及自然資源也應保存；

環境影響

- (g) 有意見關注擬議發展對自然環境及毗鄰的魚類養殖區帶來的潛在的不良環境及生態影響。地區關注組織不同意研究結果顯示研究地點的低生態價值，建議有必要採取紓緩措施；

² 位於英國康威爾郡的伊甸園計劃是一個以生物多樣性為主題的旅遊景點。它建於一個佔地 50 公頃的礦場舊址，當中包括 10 公頃綠化景觀帶和一個能容納超過 2,000 人的圓形露天劇場區。它的主要吸引景點是一系列圓形人工溫室以展示來自世界各地的植物。該項目是英國前三個最受歡迎的收費景點之一，平均每年接待 120 萬名遊客。

連繫性

- (h) 改善研究地點及整個索罟灣區對外及內部的交通連接。應加強渡輪服務以應付索罟灣現時及未來社區和遊客對交通所增加的需求；以及

實施

- (i) 公眾人士不贊成由單一私人發展商進行研究地點的未來發展。部分人士要求研究地點能盡早發展，而未來的設施應為可負擔及方便易達。

建議發展大綱草圖

5. 考慮在第一階段社區參與所收集的公眾意見後，我們制訂了前南丫石礦場的選取方案，並按此擬備建議發展大綱草圖。選取方案以廣受公眾人士歡迎的初步方案 2「旅遊及房屋」下的土地用途主題為基礎。基於已確立的規劃目標和指導原則，以及考慮到保留海岸保護區和研究地點的山脊線的需要下，透過提供更多的住宅單位和康樂用地，進一步發揮研究地點的發展潛力。

規劃及設計概念

6. 建議發展大綱草圖是根據以下的規劃及設計概念而制訂：

- (a) 為避免對該區造成影響，有關發展只會在三幅現有的平地進行。住宅發展會集中在中部和西南部的平地，而東部的平地則會留作旅遊及康樂用途。人工湖和現有的樹林將會完全保留；
- (b) 主要支援社區的政府、機構或社區設施，包括污水處理廠、垃圾轉運設施及其碼頭、垃圾收集站和消防局，將會設於研究地點的東北端，以減低可能對西南部住宅區的潛在滋擾；

- (c) 以「南丫中心」為主題的低密度商業區位於擬議渡輪碼頭前面，將會成為研究地點的焦點，並為未來居民和遊客營造賓至如歸的感覺；
- (d) 在中部平地的便利位置提供必要的政府、機構或社區設施，如圖書館、社會福利設施、社區健康中心、警崗等，以服務社區；
- (e) 戶外康樂中心及位於湖畔的水上活動中心，將為廣大市民和遊客提供多種類的康樂活動，包括生態旅遊、有機耕種及生態環境教育等，以充分善用人工湖及加強南丫島作為休閒旅遊景點的康樂機會。擬議的度假酒店也將滿足本地需求及服務海外遊客；
- (f) 住宅區採用梯級式輪廓設計，建築物高度由山坡逐步向海濱遞減，以尊重周圍的自然環境，而加入高度限制亦可保留山脊線和天然背景；以及
- (g) 研究地點內將設行人路及完整的單車徑網絡，藉此鼓勵以步行和單車作為主要的交通模式。

規劃人口、房屋組合及發展參數

7. 根據建議發展大綱草圖，估計研究地點將會提供約 1,200 個私人住宅單位及 700 個資助房屋單位，以容納約 5,000 人的規劃人口。選取方案及建議發展大綱草圖所採用的主要規劃參數撮述如下：

人口		
規劃人口		5,000
房屋用地(面積：約 6 公頃)		
私人及資助房屋比例		63：37
單位數目：1 900 個	私人	1,200 個
	資助	700 個
地積比率：1.92(整體)	私人	1.5 至 2.7
	資助	2.6
平均單位面積	私人	70 平方米至 100 平方米

	資助	52 平方米
最高建築物高度	私人	11 層(主水平基準以上 50 米)
	資助	13 層(主水平基準以上 50 米)
酒店用地(面積：約 2.5 公頃)		
地積比率		1.0
房間數目		260 間(約)
最高建築物高度		6 層
商業用地(面積：約 1 公頃)		
地積比率		0.5
最高建築物高度		2 層

主要特色

8. 圖 1 所示的建議發展大綱草圖有以下主要特色：

善用發展潛力以滿足長遠房屋需求

- (a) 在中部和西南部的平地有四幅住宅用地共提供 1,900 個新的住宅單位，包括 1,200 個私人住宅單位和 700 個資助房屋單位，可容納約 5,000 人；
- (b) 優化了建議發展參數已考慮研究地點的鄉郊環境和可供使用的土地資源，亦無須填平人工湖及從港島接駁新的海底食水管；

提升康樂及旅遊潛力

- (c) 我們建議在東部的平地發展成為「旅遊及康樂中心」。除了建議的酒店外，該地點亦會興建一個佔地約 2 公頃的戶外康樂中心，提供各式各樣的戶外體育及康樂設施，供公眾享用。此外，亦建議在新渡輪碼頭附近設立旅客資訊中心，為旅客提供服務；
- (d) 為善用全面保留的人工湖，在人工湖的東北面將設置一個水上活動中心，該中心是戶外康樂中心的一部分。人工湖北面及中央部分會提供非機動水上康樂設施，供市民享用。湖的南面則作美化用途，以減少對人工湖內小島可能造成的負面影響；

- (e) 酒店用地的建議高度為 6 層，將提供約 260 間房間，為本地及海外旅客提供服務；
- (f) 南丫中心可提供約 6,000 平方米的商業總樓面面積，將會是研究地點未來發展的焦點，並成為居民和遊客的主要聚集地。商業用地內設有露天入口廣場，可作舉辦節慶活動之用。亦建議在該兩層高商業發展的上層後移 10 米，以作平台式設計，令行人可以更加享受在休閒環境中步行；

保留現有樹林及人工湖

- (g) 研究地點附近斜坡在修復工程完成後已有植被覆蓋。建議的發展只會在三幅現有的平地(約 20 公頃)進行，不會影響毗鄰的樹林和人工湖(5 公頃)。佔地 9 公頃的樹林將會保留作綠化地帶，而現有的樹木亦會盡量保留，以提升研究地點的園景和美化市容；

締造綠色和可持續發展的社區

- (h) 選取方案提供不同的土地用途，包括私人及資助房屋(約 6 公頃)、各種康樂／旅遊設施(約 9.5 公頃)、湖畔休憩用地及海濱長廊(約 4 公頃)，可加強該區的特色；
- (i) 提倡在研究地點以單車和步行作為主要的交通模式。研究地點內的所有發展都在可步行的範圍內。此外，亦可考慮提供環保交通模式為輔助服務，藉此增強研究地點內的暢達性；
- (j) 新住宅區內亦可推行其他可持續發展的措施，例如綠色建築設計、善用能源和食水資源，以及在垃圾收集站裝置廢物回收設施；

尊重現有特色及城市設計原則

- (k) 不同高度的住宅樓宇會構成梯級式建築物高度輪廓，由海濱的 4 層增至內陸的 11 層（私人房屋）／13 層（資助房屋），以保留山脊線及確保空氣流通；

- (l) 為確保能遠眺綠化背景和其他天然景色的景觀，我們預留了多個觀景廊。特別是利用由南丫中心的入口廣場延伸至中部平地的私人及資助房屋用地的非建築用地，作為林蔭步道，成為園景走廊和主要的觀景廊；

加強交通網絡

- (m) 新渡輪碼頭將設於研究地點的中心位置，可配合將來延伸現時連接索罟灣和研究地點的持牌渡輪服務之需要。渡輪碼頭東面和西面會設有登岸梯級，分別供公眾和酒店使用；以及
 - (n) 至於區內交通方面，區內將會設有完善的行人和單車徑網絡，並建議提供如單車停泊處等的輔助設施。另外會建設一條新的單線雙程車路連接西南及東北兩端，以應付緊急救援及服務車輛的工作需要。
9. 研究已就交通及運輸、岩土、天然山坡風險、空氣流通、排水、排污、供水、公用設施及可持續發展方面進行技術評估。評估結果顯示，建議發展大綱草圖上的擬議發展在實施適當的改善及紓緩措施後在技術上是可行的，並不會帶來不能克服的技術問題。
10. 研究已就空氣質素、噪音、水質、排污、固體廢物、土地污染、生態、漁業、景觀及視覺和文化遺產進行初步環境評估。結果顯示，建議發展大綱草圖上的擬議發展整體上是可行的，並不會帶來不能克服的環境問題。當建議發展大綱草圖落實後，研究顧問會遵照《環境影響評估條例》進行環境影響評估，以確定擬議發展在環境方面的可接受程度。

第二階段社區參與

11. 第二階段社區參與於 2014 年 3 月 14 日展開至 2014 年 5 月 17 日止，為期約兩個月，以收集公眾對建議發展大綱草圖的意見。除了立法會發展事務委員會外，我們在社區參與進行期間諮詢了有關的法定／諮詢委員會，包括離島區議會、南區區議會、有關的鄉事委員會及城市規劃委員會。我

們已分別於 2014 年 4 月 23 日及 5 月 16 日與環保團體、地區關注團體、非政府組織、專業學會、旅遊及酒店業界進行兩次焦點小組會議，並於 2014 年 5 月 3 日舉辦了公眾論壇。另外，在社區參與進行期間，亦已在不同地點舉辦巡迴展覽。

12. 《第二階段社區參與摘要》已夾附在**附錄 1**供各委員參閱。有關研究的詳細資料，亦已載於研究網頁：<http://www.ex-lammaquarry.hk>供公眾瀏覽。

13. 當局會考慮第二階段社區參與收集到的公眾意見，優化發展建議，以完成研究並定出最後建議發展大綱圖。

實施

14. 待研究完成後，土木工程拓展署將進行詳細的工程設計顧問研究。工程設計研究完成後，會展開所需的土地平整和道路工程，以及興建相關基礎設施。預計首批居民可於 2021 年入住。

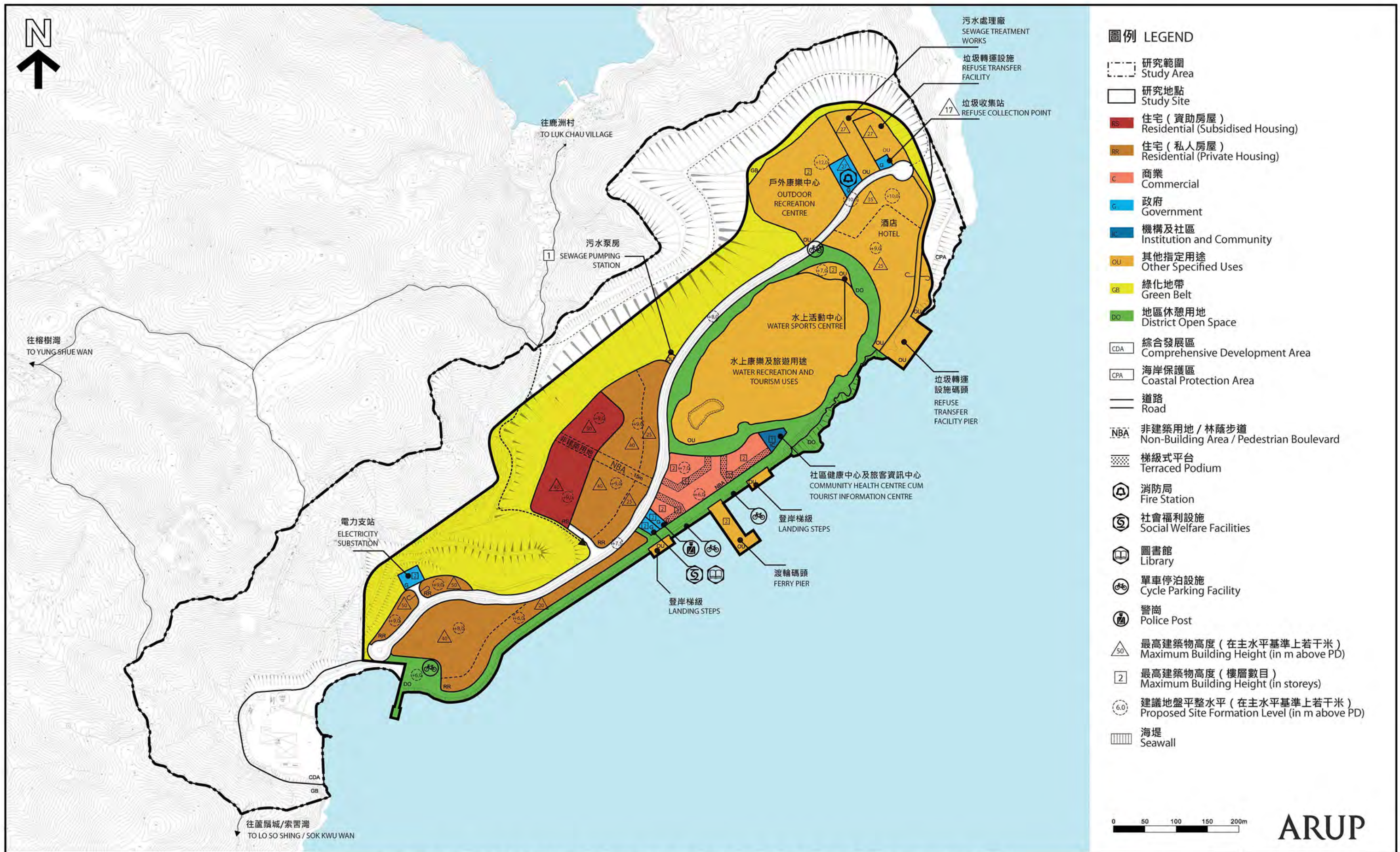
徵詢意見

15. 請各委員備悉第一階段社區參與收集的公眾意見及就建議發展大綱草圖發表意見。

附件

- 圖 1 建議發展大綱草圖
附錄 1 第二階段社區參與摘要

發展局
規劃署
土木工程拓展署
2014 年 5 月



南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究
 PLANNING AND ENGINEERING STUDY ON FUTURE LAND USE
 AT THE EX-LAMMA QUARRY AREA AT SOK KWU WAN, LAMMA ISLAND - FEASIBILITY STUDY

建議發展大綱草圖
 DRAFT RECOMMENDED OUTLINE DEVELOPMENT PLAN

本摘要圖於2014年3月18日擬備
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.3.2014

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT

CEDD 土木工程拓展署
 Civil Engineering and
 Development Department

M/SD/14/17

圖 Plan 1

南丫島 索罟灣

前南丫石礦場

未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究
Planning and Engineering Study on Future Land Use at
Ex-Lamma Quarry Area at
Sok Kwu Wan, Lamma Island - Feasibility Study

第
Stage

2

階段社區參與摘要
Community
Engagement
Digest

榕樹灣
YUNG SHUE WAN

洪聖爺灣泳灘
HUNG SHING YEH BEACH

香港仔
ABERDEEN

鴨脷洲
AP LEI CHAU

鹿洲村
LUK CHAU VILLAGE

水泥儲存倉
CEMENT STORAGE SILO

前南丫石礦場 (研究地點)
EX-LAMMA QUARRY (STUDY SITE)

蘆鬚城
LO SO SHING

索罟灣
SOK KWU WAN

索罟灣公眾碼頭
SOK KWU WAN
PUBLIC PIER





目錄 Contents

第
Stage 2

階段社區參與摘要
Community Engagement Digest

1 簡介
Introduction

P.4

2 第一階段社區參與
Stage 1 Community Engagement

P.6

3 願景和指導原則
Vision and Guiding Principles

P.8

4 總體規劃及設計原則
Overall Planning and Design Principles

P.10

5 建議發展大綱草圖
Draft Recommended Outline Development Plan

P.12

6 主要建議
Recommendation Highlights

P.22

7 技術可行性
Technical Feasibility

P.26

8 未來路向
Way Forward

P.27

1 簡介 Introduction

於2012年1月，規劃署及土木工程拓展署共同合作，展開「南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究」（本研究）。本研究的主要目的是探討前南丫石礦場（研究地點）未來的土地用途及發展潛力。

第一階段社區參與於2012年12月至2013年2月進行，以收集公眾對研究地點未來發展及三個以「房屋」和「旅遊及房屋」為主題的初步土地用途方案之意見。大眾均普遍支持發展前南丫石礦場。考慮到於第一階段社區參與所收集到的公眾意見、以及本研究的願景及指導原則，連同已進行的技術評估，我們擬備了建議發展大綱草圖，以制訂有關的選取土地用途方案。選取方案以「旅遊及房屋」主題為基礎，充份發揮研究地點的發展潛力。

第二階段社區參與於2014年3月14日展開，目的是收集公眾對建議發展大綱草圖的意見，以便在本研究後期作進一步優化工作及完成制訂建議發展大綱圖。

我們誠意邀請您參與第二階段社區參與，對建議發展大綱草圖及其未來落實計劃安排表達意見。

In January 2012, the Planning Department and the Civil Engineering and Development Department jointly commissioned the "Planning and Engineering Study on Future Land Use at Ex-Lamma Quarry Area at Sok Kwu Wan, Lamma Island – Feasibility Study" (the Study). The overall objective of the Study is to examine the future land uses and explore the development potential of the Ex-Lamma Quarry Site (ELQ Site/ Study Site).

The Stage 1 Community Engagement (CE) was conducted from December 2012 to February 2013 to solicit public aspirations for future development in the Study Site as well as their views on the three initial land use options under the 'Housing' and 'Tourism plus Housing' themes. There were general supporting views that the ELQ site should be developed. Taking into account the public views gathered from the Stage 1 CE, the vision and guiding principles of the Study, together with the technical assessments conducted, the preferred land use option in the form of the draft Recommended Outline Development Plan (RODP) is devised. The preferred land use option is developed based on the 'Tourism plus Housing' theme with an aim to optimise the development potential of the Study Site.

The Stage 2 CE was launched on 14 March 2014 to solicit public views on the draft RODP to facilitate further refinement in the later stage of the Study and finalisation of the RODP.

You are cordially invited to participate in the Stage 2 CE to provide your views on the draft RODP as well as the future implementation.





1995

石礦場停止開採石礦後的地貌
Site Conditions of Quarry Site after Cessation of Quarrying Operation



2002

石礦場綠化修復後的地貌
Site Conditions of Quarry Site after Rehabilitation Works



2012

前南丫石礦場現貌
The Existing Ex-Lamma Quarry Site

研究地點位於索罟灣北岸，前身為南丫石礦場，於1978年開始運作。停止開採石礦後，當局展開綠化修復工程，並於2002年竣工。前南丫石礦場現有約20公頃平地、1公里長的海岸線及一個約5公頃的人工湖，具潛力發展多種可共融的土地用途。研究地點大部分為政府土地，未來發展將集中於現有的平地。

除研究地點外，研究範圍亦覆蓋周邊地區，包括毗鄰約2公頃現為水泥儲存倉的「綜合發展區」及天然山坡，合共約59.9公頃。研究地點擁有獨特的自然環境，北面以山脊為背景，南面則被水體環繞。

Being located at the northern coast of Sok Kwu Wan, the Study Site is an ex-quarry established in 1978 for rock extraction. After cessation of quarrying operation, rehabilitation works were carried out which were completed in 2002. At present, ELQ site comprises 20 hectares of platform area, 1 kilometre of shoreline and a 5-hectare man-made lake, and has the potential to incorporate different compatible land uses. Majority of the Study Site is government land and the future development will be on the existing platform areas.

Apart from the Study Site, the Study Area also covers the surrounding areas, including the adjacent Comprehensive Development Area (CDA) site of about 2 hectares currently occupied by cement storage silo and natural slopes accounting for a total area of about 59.9 hectares. The Study Site enjoys a unique natural setting with the mountain backdrop in the north and water bodies in the south.



2 第一階段社區參與 Stage 1 Community Engagement

第一階段社區參與於2012年12月至2013年2月進行，收集公眾對研究地點三個分別以「房屋」及「旅遊及房屋」為主題所制訂的初步土地用途方案的意見。

期間舉辦了一系列的社區參與活動，包括社區論壇及工作坊、公眾論壇、焦點小組會議、簡介會及巡迴展覽。公眾及主要持份者的意見經整理及分析後，成為制訂建議發展大綱草圖內選取方案的基礎。

相關的資料，及總結了收集到的公眾意見和研究團隊回應的第一階段社區參與報告，可參閱以下研究網址：www.ex-lammaquarry.hk。

Stage 1 CE was conducted from December 2012 to February 2013 to gauge the public comments on the three initial land use options developed for the Study Site under the 'Housing' and 'Tourism plus Housing' themes.

A wide range of CE activities including community forum and workshop, public forum, focus group meetings, briefing sessions, and roving exhibitions were held during the Stage 1 CE. Comments received from the public and key stakeholders were compiled and analysed, which form the basis for the formulation of the preferred land use option in the draft RODP.

Relevant publicity materials and the Stage 1 CE Report summarizing the public comments received and Study Team's responses are available at the Study website at www.ex-lammaquarry.hk.

第一階段社區參與的公眾意見 Public Comments from Stage 1 Community Engagement

主要意見歸納如下：

Summaries of major comments are listed as below:

1 發展需要 Need for Development

應發展研究地點以惠及索罟灣的本地經濟及社區，並增加其經濟活力。

The Study Site should be developed to benefit local economy and community in Sok Kwu Wan and enhance its economic vibrancy.



6 土地用途 Land Uses

除了住宅及旅遊用途外，亦應提供康樂及休閒用途。因擔心遊艇停泊處會影響水質及毗鄰的魚類養殖區，該擬議發展不獲支持。

Apart from residential and tourism uses, recreational and leisure uses should be provided. Marina development was not supported since there were concerns about the impacts to the water quality and fish culture zones nearby.



2 對政府、機構或社區設施的需求 Demand for Government, Institution or Community (G/IC) Facilities

應提供必要的政府、機構或社區設施以支援社區需要。

Necessary G/IC facilities should be provided to support the community need.

7 環境及生態影響 Environmental and Ecological Impacts

應顧及擬議發展對自然環境及毗鄰的魚類養殖區帶來的潛在環境及生態影響。

Consideration should be given to the potential environmental and ecological impacts to the natural environment and the adjoining fish culture zones with the proposed development.



3 城市設計 Urban Design

南丫島的無車環境應予以保留，而未來研究地點的各項發展亦應在可步行的範圍內。支持全面保留人工湖以加強前南丫石礦場的本土特色。研究地點的景觀、視覺特徵及自然資源也應保存。

The car-free environment on Lamma Island should be retained and the future developments of the Study Site should be within walking distance. Preservation of the man-made lake in totality was supported to enhance local character of the ELQ site. The landscape, visual character and natural resources at the Study Site should be preserved.

4 發展主題 Development Theme

「旅遊及房屋」主題可滿足香港迫切的房屋需要，並改善本土經濟及活力。所提供的房屋應是市民所能負擔的，亦應包括多樣化的土地用途。

The 'Tourism plus Housing' theme can help meet the imminent housing need of Hong Kong and enhance local economy and vibrancy. The proposed housing should be affordable. A diversity of land uses should be included.



5 發展規模/密度 Development Scale/Intensity

人口密度可適切地增加。然而，高密度發展會與南丫島的本土及鄉郊特色不協調。5,000人口普遍被認為可接受，並期望可改善交通服務及社區設施。

The population density should be increased. However, high density development would be incompatible with the local and rural characters of Lamma Island. A population of 5,000 was generally considered acceptable with the expectation of providing the enhanced transport services and community facilities.

8 連繫性 Connectivity

應考慮研究地點與現有本地社區的連繫，並改善現有及未來居民對外及內部的交通連接。應加強渡輪服務以應付索罟灣及未來社區交通需求的增加。

Connectivity of the Study Site with existing local community and the enhancement of both external and internal transport for existing and future residents should be taken into account. The ferry services should be enhanced to cater for the increased traffic demand arisen from the existing and future community in Sok Kwu Wan.

9 實施 Implementation

公眾殷切期望研究地點能盡早發展，而未來的設施應為可負擔及方便易達。

There was strong aspiration for early development of the Study Site. The future facilities should be affordable and accessible.



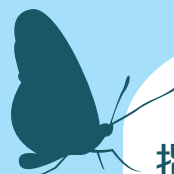
3 願景和指導原則 Vision and Guiding Principles



願景 Vision

將前南丫石礦場塑造成一個綠化及可持續生活的海濱社區，在滿足土地用途需求的同時，亦能融合地區特色。

To create at the Ex-Lamma Quarry site a green and sustainable waterfront neighbourhood that meets the land use needs while complementing the local character.



指導原則 Guiding Principles

發展需要 Development Needs

- 發揮研究地點的發展潛力
Unleashing development potential of the Study Site
- 與南丫島現有地區特色及康樂旅遊資源產生協同效應
Synergising with existing local character and recreation/ tourism resources of Lamma
- 有助應付住屋需求
Helping to meet housing demand
- 加強對旅客的吸引力
Enhancing visitor appeal

地區人士的期望 Local Aspirations

- 回應地區人士對提供多元化的土地用途之訴求，並為研究地點注入經濟活力
Responding to the aspirations of the local communities for providing a diversity of land uses and enhancing vibrancy and economic vitality at the Study Site





環境 Environment

- 締造一個綠色及可持續的環境
Creating a green and sustainable environment
- 融合於周邊的自然與文化資源
Integrating with the natural and cultural resources in the surroundings
- 保護獨特的地貌及自然景觀資源
Respecting the distinct landform and landscape resources
- 推動具質素的海濱發展
Promoting quality waterfront development
- 設計無障礙環境
Designing a barrier-free access environment

基礎建設 Infrastructure

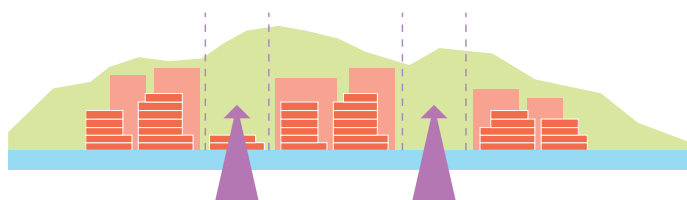
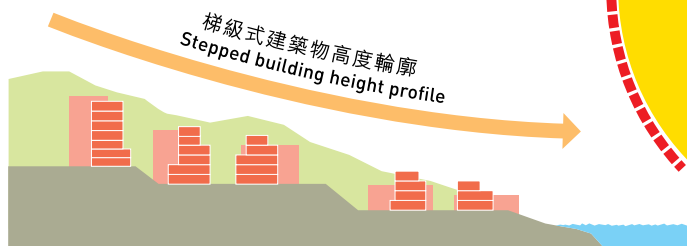
- 增強與南丫島其他部分及港島的聯繫
Enhancing the linkages to other parts of Lamma Island and Hong Kong Island
- 善用南丫島現有的基礎建設，為研究地點作最適度的發展
Utilising the available infrastructural provisions of Lamma Island for optimal development at the Study Site
- 連接周邊的發展並融入於現有社區
Connecting to the adjacent development sites and integrating with the existing communities

4 總體規劃及設計原則

Overall Planning and Design Principles

歸納第一階段社區參與所收集到的公眾意見，以及按本研究的願景及指導原則，我們制訂了總體規劃及設計原則，作為擬備建議發展大綱草圖的基礎，並以此為目標改善區內居民的生活質素和創造經濟機會，同時按可持續方式保護和尊重園林資源。

Consolidating the public views gathered from Stage 1 CE, and following the vision and guiding principles of the Study, the overall planning and design principles are formulated. These principles facilitate the preparation of the draft RODP, with a view to improving the living quality for local residents, creating economic opportunities whilst adhering to the intention of protecting and respecting the landscape resources in a sustainable manner.



規劃及設計原則 Planning and Design Principles

加強對外及內部連接，提倡步行及單車為區內主要交通模式

Enhancing external and internal connections and promoting **walking and cycling** as the main transport modes within the Study Site

多元化的土地用途，在研究地點引入不同樞紐點

Diversifying land uses and introducing different focal points at the Study Site

減少對自然環境的干擾及全面保留現有樹林及人工湖

Minimising disturbance to the natural environment and preserving the existing woodland and **man-made lake** in totality

提供不同類型的房屋選擇，包括資助房屋及私人房屋
Providing a **variety of housing choices** in form of subsidised and private housings

適切地提供政府、機構或社區設施以滿足社區需要
Provision of **necessary G/IC facilities** to cater for the community needs

提升旅遊及康樂潛力，以鞏固南丫島作為市民休閒目的地的角色

Enhancing the tourism and recreation potentials to strengthen the role of Lamma Island as the leisure destination of the urban dwellers

應尊重自然環境，透過梯級式建築物高度輪廓及保留眺望天然背景的觀景廊

Respecting natural surroundings through **stepped building height profile** and preservation of **view corridors** to the natural backdrop and ridgeline

總體規劃及設計框架 Overall Planning and Design Framework



圖例 LEGEND

- 研究範圍
Study Area
- 研究地點
Study Site
- 商業區
Commercial Area
- 住宅區
Residential Area
- 旅遊及康樂區
Tourism and Recreation Area
- 樞紐點
Focal Point
- 現有遠足徑 / 小徑
Existing Hiking Trail / Path
- 行人路及單車徑
Pedestrian Path and Cycle Track
- 對外連接
External Connectivity
- 景觀廊
Visual Corridor
- 通風廊
Breezeway
- 山脊
Mountain Backdrop
- 人工湖
Man-made Lake



5 建議發展大綱草圖

Draft Recommended Outline Development Plan

於第一階段社區參與，我們建議了三個以「房屋」和「旅遊及房屋」為主題的初步土地用途方案以收集公眾意見。建議發展大綱草圖亦以「旅遊及房屋」的主題為藍本發揮研究地點的發展潛力。考慮到已進行的技術評估、基建和環境限制，以及保護山脊線和天然環境等因素，我們建議研究地點的規劃人口為5,000人，提供低至中密度的優質房屋，及社區必要的政府、機構或社區設施。

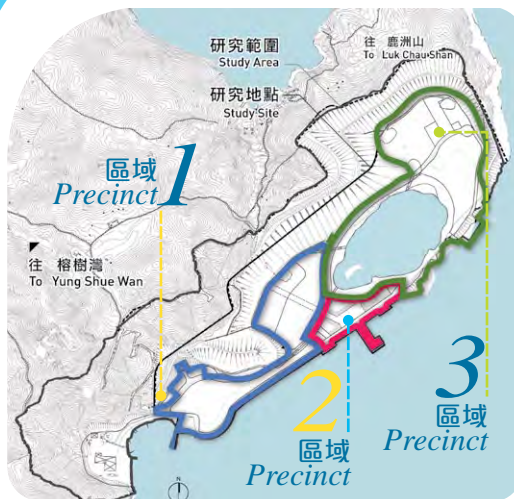
因應前南丫石礦場的獨特離島環境及其旅遊潛力，我們建議於研究地點引入不同的旅遊和康樂設施，確保有多元化及可負擔的相關設施供遊客和公眾享用。經考慮收到的公眾意見和進一步檢討後，較早前建議的遊艇停泊處不被採納。

In Stage 1 CE, three initial land use options under the 'Housing' and 'Tourism plus Housing' themes are proposed to solicit public views. The draft RODP is also formulated based on the 'Tourism plus Housing' theme to unleash the development potential of the Study Site. Taking into account the technical assessments conducted, existing technical and environmental constraints, considerations of preserving ridgeline and natural environment etc., the planned population at the Study Site is proposed to be 5,000, providing low to medium density quality housing with necessary G/IC facilities for the community.

In view of its unique island environment and tourism potential of the ELQ site, various tourism and recreational facilities are introduced at the Study Site to provide diverse and affordable related facilities for visitors and public enjoyment. Considering the public comments received and after further review, the previously proposed marina is not adopted.

三個特色區域

Three Character Precincts

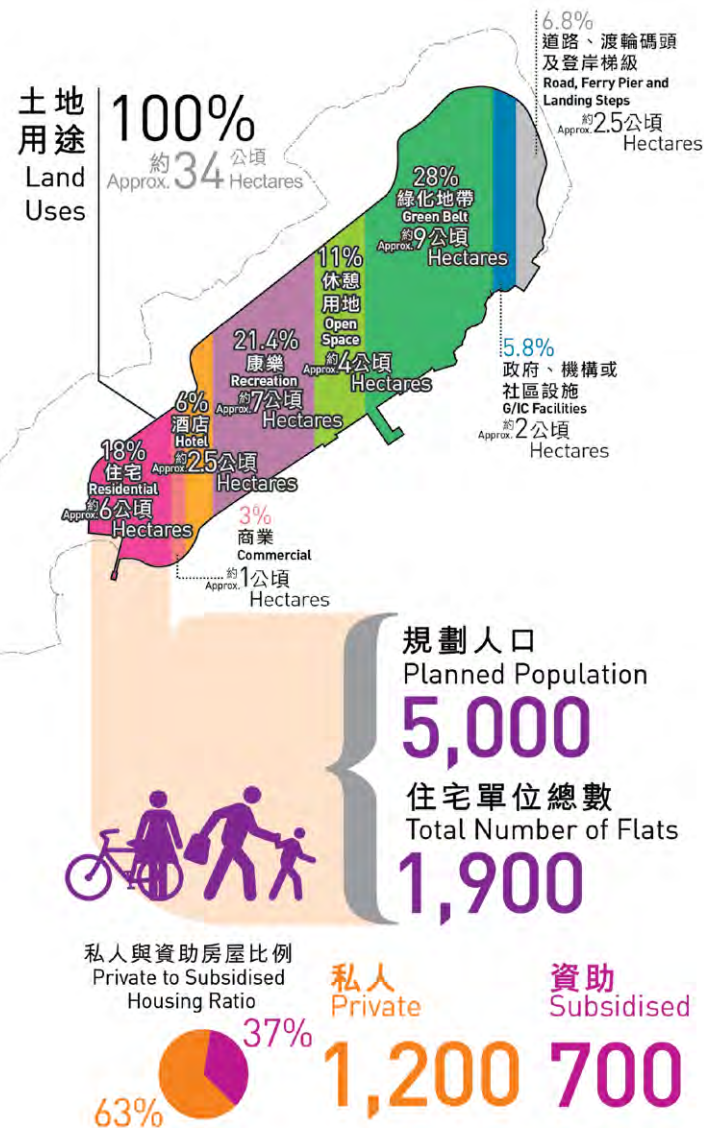


建議發展大綱草圖的整體佈局是考慮到城市設計及不同土地用途的空間需求而制訂，並劃分為三個特色區域，各有其特色及功能，分別是：

- 1 灣畔社區
- 2 南丫中心
- 3 旅遊及康樂中心

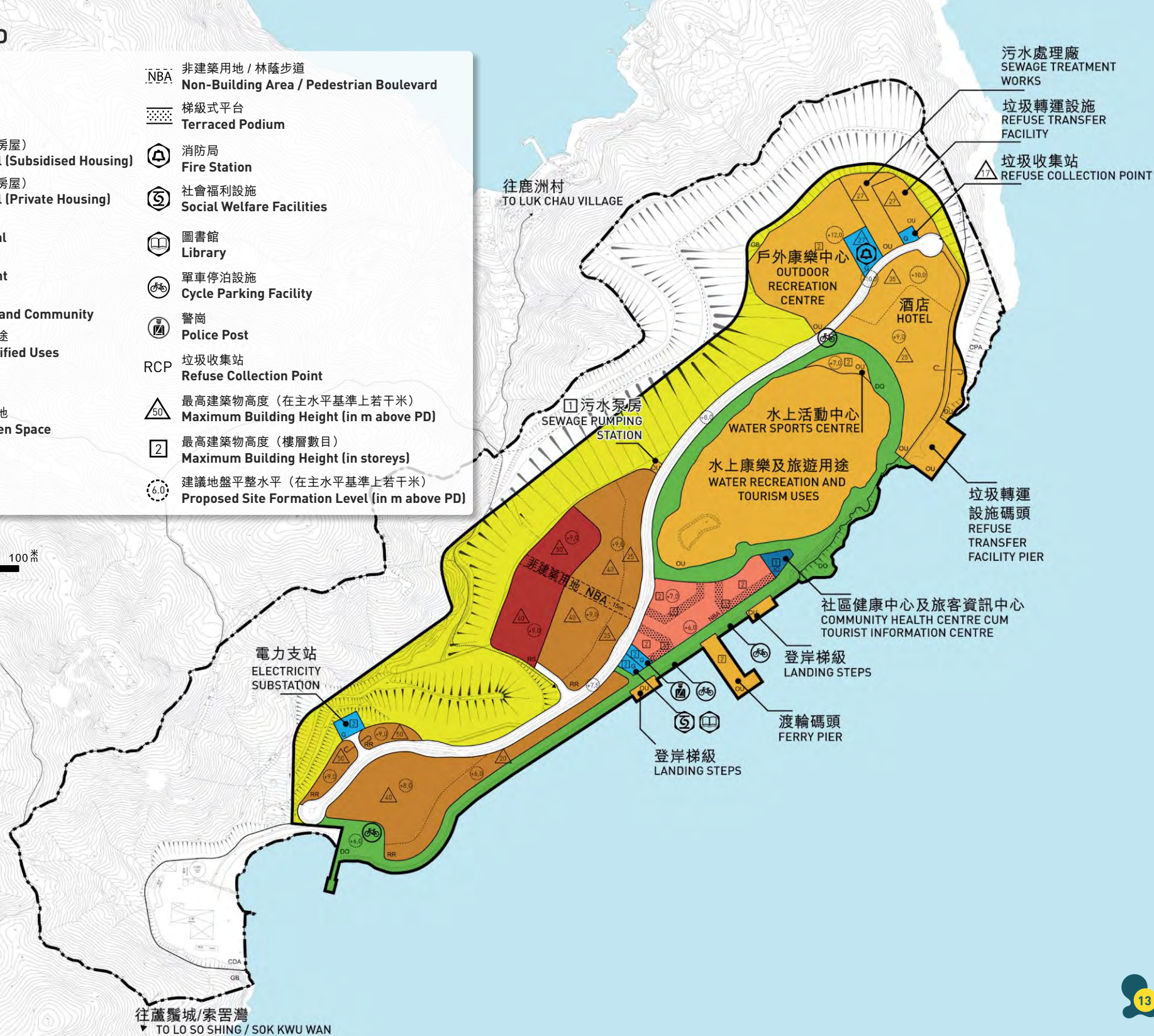
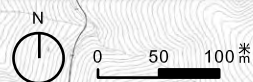
The overall layout of draft RODP is formulated taking into consideration of urban design and spatial requirements of various land uses. Three character precincts are identified with their unique characters and functions, including the:

- 1 Bayside Neighbourhood
- 2 Lamma Hub
- 3 Tourism and Recreation Hub



圖例 LEGEND

	研究範圍 Study Area		非建築用地 / 林蔭步道 Non-Building Area / Pedestrian Boulevard
	研究地點 Study Site		梯級式平台 Terraced Podium
	住宅 (資助房屋) Residential (Subsidised Housing)		消防局 Fire Station
	住宅 (私人房屋) Residential (Private Housing)		社會福利設施 Social Welfare Facilities
	商業 Commercial		圖書館 Library
	政府 Government		單車停泊設施 Cycle Parking Facility
	機構及社區 Institution and Community		警崗 Police Post
	其他指定用途 Other Specified Uses		垃圾收集站 Refuse Collection Point
	綠化地帶 Green Belt		最高建築物高度 (在主水平基準上若干米) Maximum Building Height (in m above PD)
	地區休憩用地 District Open Space		最高建築物高度 (樓層數目) Maximum Building Height (in storeys)
	道路 Road		建議地盤平整水平 (在主水平基準上若干米) Proposed Site Formation Level (in m above PD)



區域 Precinct

1

灣畔社區

Bayside Neighbourhood

灣畔社區位於研究地點的中部和西南面，提供包括資助及私人房屋的低至中密度住宅發展，以建立一個均衡社區。住宅區享有湖景及海灣景色，中部社區設有林蔭步道連接南丫中心和渡輪碼頭，位於西面的社區沿海濱長廊而建，建築物以低至中層為主，建築物高度限制由內陸逐步向海濱遞減以保留山脊線及天然背景。研究地點西南面寬敞的公共休憩空間結合寧靜的海灣景緻，營造舒適的居住環境。

The Bayside Neighbourhood in the central and southwestern parts of the Study Site will provide low to medium density residential developments, including subsidised and private housings, to create a balanced community. The residential area enjoys scenic lakeside and bay views. The neighbourhood in the centre is connected to the Lamma Hub and ferry pier via the Pedestrian Boulevard. The neighbourhood in the west is built along the waterfront promenade with low to medium rise buildings, and building height restrictions gradually descend from inland towards the waterfront. A spacious public open space is provided in the southwestern part of the Study Site to integrate with the tranquil bay views, creating a pleasant living environment.

私人房屋 Private Housing

用地數目
No. of Sites

3

建議地積比率
Proposed Plot Ratio
1.5-2.7

建議建築物高度
Proposed Building Height

4-11 層
Stores

20-50 mPD (米) 主水平基準以上

建議單位數目 (約)
Proposed No. of Units (Approx.)

1,200

資助房屋 Subsidised Housing

用地數目
No. of Sites

1

建議地積比率
Proposed Plot Ratio
2.6

建議建築物高度
Proposed Building Height

10-13 層
Stores

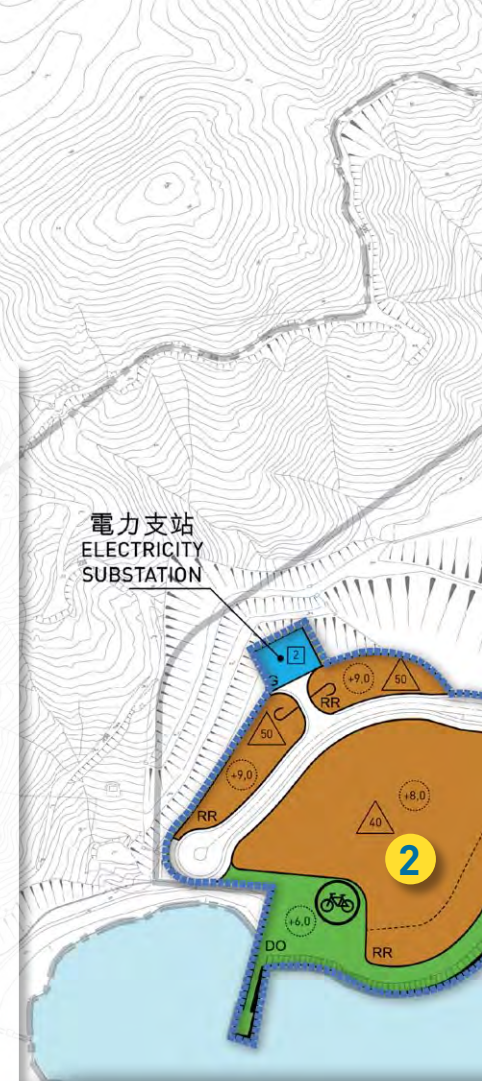
40-50 mPD (米) 主水平基準以上

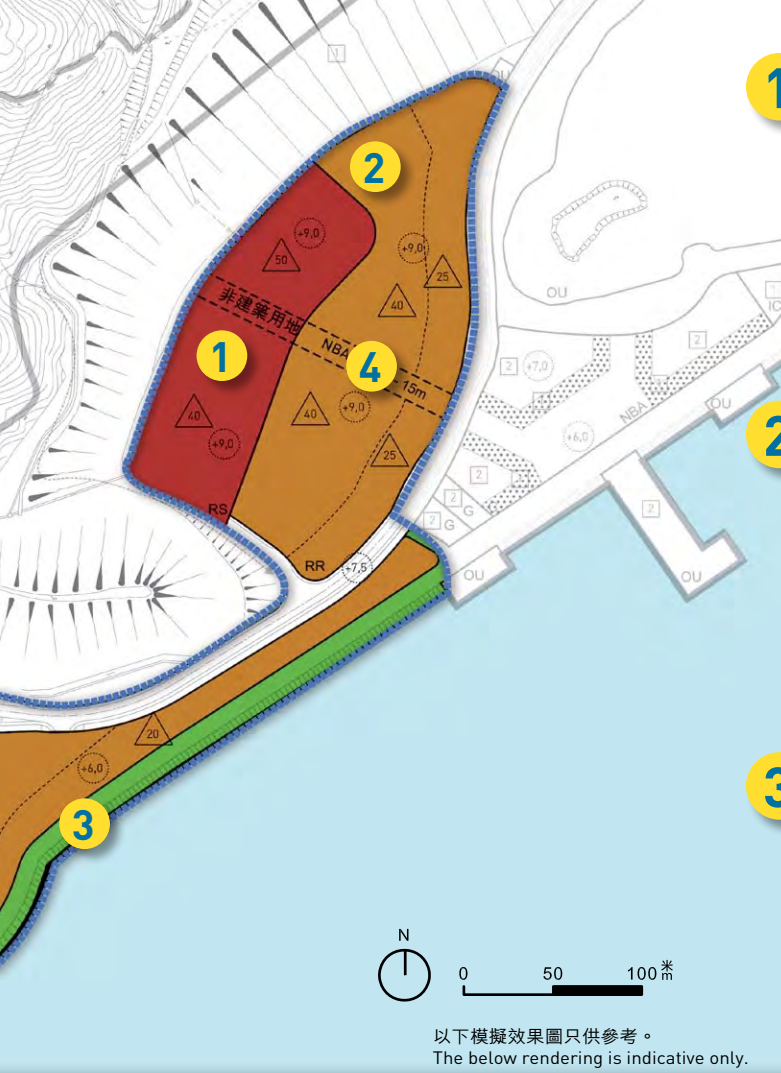
建議單位數目 (約)
Proposed No. of Units (Approx.)

700

圖例 LEGEND

-  研究範圍
Study Area
-  研究地點
Study Site
-  RS 住宅 (資助房屋)
Residential (Subsidised Housing)
-  RR 住宅 (私人房屋)
Residential (Private Housing)
-  G 政府
Government
-  DO 地區休憩用地
District Open Space
-  道路
Road
-  NBA 非建築用地 / 林蔭步道
Non-Building Area / Pedestrian Boulevard
-  單車停泊設施
Cycle Parking Facility
-  50 最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
Maximum Building Height (in m above PD)
-  2 最高建築物高度 (樓層數目)
Maximum Building Height (in storeys)
-  6.0 建議地盤平整水平 (在主水平基準上若干米)
Proposed Site Formation Level (in m above PD)





1 資助房屋 Subsidised Housing

當局預留一幅用地作中密度資助房屋發展，提供約700個資助房屋單位。

A site is reserved for medium density subsidised housing development and about 700 flats will be provided.



2 私人房屋 Private Housing

研究地點會提供低至中密度的私人住宅發展約1,200個單位。住宅範圍內會設有小型的鄰舍休憩用地。將採用梯級式建築，建築物高度向海灣逐步遞減。

Low to medium density private housing development for about 1,200 flats will be provided. Pockets of local open spaces are intervened within the residential area. A stepped building height profile will be adopted with the heights of buildings gradually descending towards the bay.



3 海濱長廊及單車徑 Waterfront Promenade & Cycle Track

海濱長廊設有單車徑和行人路，將締造一個優美、綠化和暢達的海濱供市民享用。南端將提供一個約400平方米的公共休憩用地。

The waterfront promenade with a cycle track and scenic walk will create a pleasant, green and accessible waterfront for public enjoyment. About 400m² open space will be provided in the southern end.



4 林蔭步道 Pedestrian Boulevard

林蔭步道沿非建築用地由南丫中心的入口廣場延伸，連繫私人 and 資助房屋發展，並作為綠化走廊和景觀廊，以提升行人環境。

The Pedestrian Boulevard along the non-building area (NBA) extending from the Entrance Plaza at the Lamma Hub will connect the private and subsidised housing developments. This will serve as a landscaped corridor and a major view corridor, enhancing the pedestrian environment.



區域 **2** 南丫中心 Precinct **The Lamma Hub**

位於研究地點中部的南丫中心將會是未來發展的焦點。這區域將發展為一個低層的商業區，建議建築物高度為兩層，提供約6,000平方米的商業總樓面面積。建議在兩層高的商業區上層加入10米的建築物後移及平台設計，加強行人休閒的步行體驗。南丫中心商業區的中央部分會設有非建築用地並設置入口廣場，以舉辦不同的節日活動，為抵達的旅客營造一種賓至如歸的感覺。南丫中心亦會直接連繫環繞人工湖的湖畔休憩用地和海濱長廊，並提供必要的政府、機構或社區設施，以滿足毗鄰社區的需要。

Being located in the central of the Study Site, the Lamma Hub will be the anchor point of the ELQ site. The area comprises low-rise commercial uses with proposed building height of 2 storeys, providing about 6,000m² commercial gross floor area. To enhance the walking experience of pedestrians in a leisure setting, a 10m wide setback on the upper level of the 2-storey commercial development is proposed to create a terrace design. A non-building area (NBA) in the middle of the commercial site of the Lamma Hub is also proposed to serve as the Entrance Plaza. This would provide space for holding festive events and create a strong sense of arrival for the visitors. The Lamma Hub will also be directly linked to the lakeside open space surrounding the man-made lake and waterfront promenade. G/IC facilities to cater for the needs of the community are also located in the area.

圖例 LEGEND

	研究範圍 Study Area		非建築用地 / 林蔭步道 Non-Building Area / Pedestrian Boulevard
	研究地點 Study Site		梯級式平台 Terraced Podium
	商業 Commercial		社會福利設施 Social Welfare Facilities
	政府 Government		圖書館 Library
	機構及社區 Institution and Community		單車停泊設施 Cycle Parking Facility
	其他指定用途 Other Specified Uses		警崗 Police Post
	地區休憩用地 District Open Space		最高建築物高度（樓層數目） Maximum Building Height (in storeys)
	道路 Road		建議地盤平整水平（在主水平基準上若干米） Proposed Site Formation Level (in m above PD)

南丫中心 The Lamma Hub

建議商業總樓面面積（約）
Proposed Commercial GFA (Approx.)

6,000 平方米
m²

建議地積比率
Proposed Plot Ratio

0.5

建議建築物高度
Proposed Building Height

2 層
Storeys





1 入口廣場及商業區 Entrance Plaza & Commercial Area

作為地標式發展，南丫中心的入口廣場設有一個超過3000平方米的休憩空間作為聚集點和舉辦節日及活動之用。商業區會以低層及低密度（1至2層建築物高度）的形式發展，營造一個以人為本及有活力的街道環境。

As an iconic development, the open space with an area of over 3000m² in the Entrance Plaza of the Lamma Hub will serve as a gathering point and a wide open area for festivals and events. The commercial area will be low-rise and low density with building heights of 1 to 2 storeys to create a human scale and vibrant street environment.



2 政府、機構或社區設施 G/IC Facilities

南丫中心商業區兩旁設有政府、機構或社區設施，包括圖書館、社區健康中心、社會福利設施、警崗及旅客資訊中心等，以服務未來的居民、現有索罟灣社區和未來旅客。

G/IC facilities including library, community health centre, social welfare facilities, police post and tourist information centre etc. will be provided at the two sides of the Lamma Hub to serve the future residents, the existing settlements of Sok Kwu Wan, as well as future visitors.



3 渡輪碼頭及登岸梯級 Ferry Pier & Landing Steps

建議設置一個新的渡輪碼頭，以延伸現有渡輪服務連接中環及香港仔。亦建議於研究地點提供兩組登岸梯級作為新的登岸點。

A new ferry pier is proposed to serve for the extension of existing ferry services to Central and Aberdeen. Two landing steps are also proposed as the new boarding stations for the Study Site.



4 單車徑及單車停泊區 Cycle Track & Cycle Parking Area

沿道路及海濱長廊設置單車徑及單車停泊設施，以加強研究地點內各區域的連接性。

The cycle track with cycle parking facilities along the access road and waterfront promenade are planned to enhance the connectivity of different areas within the Study Site.



區域 Precinct

3 旅遊及康樂中心 Tourism and Recreation Hub

旅遊及康樂中心位於研究地點的東面。這區域的重點發展包括全面保留5公頃人工湖以用作水上活動及旅遊用途。人工湖北面和中央部分會預留作水上活動之用，而南端會用作美化用途，以減少對人工湖內的小島可能帶來的負面影響。連同佔地約2公頃的戶外康樂中心及1.5公頃的湖畔休憩用地，設於人工湖邊的水上活動中心及旅遊度假酒店可利用周邊豐富旅遊及康樂資源，積極發展動態及靜態的康樂及旅遊設施，為遊客及市民營造休閒的生活方式，增強研究地點的旅遊吸引力。度假酒店的建議建築物高度為3至6層，可靈活地為遊客提供不同住宿選擇，酒店用地亦會設有緩衝區以分隔位於東北面的政府、機構或社區設施，減低其對未來酒店住客的影響。

The Tourism and Recreation Hub is located at the eastern part of the Study Site. The key development in this area includes the wholly preserved 5-hectare man-made lake for water sports and tourism uses. Northern and central portions of the man-made lake will be reserved for water sports uses, whereas the southern end will be used for amenity purpose to minimise the potential adverse impacts to the small island inside the man-made lake. Together with the 2-hectare outdoor recreation centre and 1.5-hectare lakeside open space, the water sports centre and resort hotel at the lakeside would capitalise the rich tourism and recreational resources at the Study Site, encourages the development of active / passive recreation and tourism facilities so as to promote a leisure lifestyle and enhance the tourism appeal of the Study Site. The proposed building heights for the hotel are 3 to 6 storeys, providing flexibility and different accommodation choices for the visitors. A buffer zone will also be provided to separate the G/IC facilities in the northeastern part to minimise its impacts on the future hotel guests.

酒店 Hotel

建議房間（約）
Proposed Rooms (Approx.)

260 間
Rooms

建議地積比率
Proposed Plot Ratio

1.0

建議建築物高度
Proposed Building Height

3-6 層
Storeys

康樂設施 Recreational Facilities

建議戶外康樂中心面積（約）
Proposed Outdoor Recreation Centre Area (Approx.)

2 公頃
Hectares

建議水上活動中心面積（約）
Proposed Water Sports Centre Area (Approx.)

0.2 公頃
Hectares

建議湖畔休憩用地面積（約）
Proposed Lakeside Open Space Area (Approx.)

1.5 公頃
Hectares

圖例 LEGEND

- Study Area 研究範圍
- Study Site 研究地點
- OU 其他指定用途
Other Specified Uses
- G 政府
Government
- DO 地區休憩用地
District Open Space
- 道路
Road
- 35 最高建築物高度（在主水平基準上若干米）
Maximum Building Height (in m above PD)
- 2 最高建築物高度（樓層數目）
Maximum Building Height (in storeys)
- 6.0 建議地盤平整水平（在主水平基準上若干米）
Proposed Site Formation Level (in m above PD)
- Fire Station 消防局
- Cycle Parking Facility 單車停泊設施
- RCP 垃圾收集站
Refuse Collection Point

污水處理廠
SEWAGE TREATMENT WORKS

污水泵房 1
SEWAGE PUMPING STATION

1 人工湖及水上活動中心 Man-made Lake & Water Sports Centre

佔地約5公頃的人工湖會完全保留。人工湖內的擬議水上活動中心會成為景點給公眾享用。

The 5-hectare man-made lake will be wholly preserved at the ELQ site. A Water Sports Centre is proposed next to the man-made lake as an attraction for public enjoyment.





2 戶外康樂中心 Outdoor Recreation Centre

戶外康樂中心提供各式各樣的戶外康樂設施，包括生態旅遊、有機耕種、體育及康樂、露營場地等等。連同毗鄰之水上活動中心，擬議用途將提高該區的旅遊吸引力，並提供康樂設施予公眾享用。

The Outdoor Recreation Centre offers a wide range of outdoor recreation facilities, including eco-tourism, organic farming, sports and recreation, camping grounds, etc. Together with the Water Sports Centre, the proposed use would enhance the tourism appeal and provide recreational facilities for public enjoyment.



3 湖畔休憩用地 Lakeside Open Space

位於酒店及水上活動中心之間的湖畔休憩用地將作為擬議酒店發展及人工湖的緩衝區，沿湖畔的休憩用地也可增設露天餐廳。

The Lakeside Open Space between the hotel and the Water Sports Centre will act as a buffering area to blend in the proposed hotel development with the man-made lake. Outdoor dining areas are also proposed along the Lakeside Open Space.



4 度假酒店 Resort Hotel

人工湖的東面建議發展低密度酒店，有助提升研究地點的旅遊潛力。

A low density hotel is proposed to the east of the man-made lake. The hotel will enhance the tourism potential of the Study Site.



5 政府、機構或社區設施 G/IC Facilities

新發展區內需提供必要的政府、機構或社區設施，包括污水處理廠、垃圾轉運設施及其碼頭和消防局。這些設施設於研究地點的東北面，遠離住宅區以減低對未來居民的影響。

Necessary G/IC facilities to serve the new development sites, including sewage treatment works, refuse transfer facility and its pier, as well as a fire station are proposed. These facilities are located in the north-eastern part of the Study Site away from the residential sites to minimise impacts on the future residents.





對外連接 External Connectivity

建議便捷的運輸系統連接研究地點與毗鄰地區以至香港其他地區。

Convenient transport network is proposed to connect the Study Site to its surrounding area as well as the other parts of Hong Kong.

延伸現有渡輪服務

Extension of Existing Ferry Services

新渡輪碼頭位於研究地點的中心位置，以配合將來延伸現有的渡輪服務。這會加強研究地點與索罟灣現有社區和香港其他地區包括中環及香港仔的連繫。

A new ferry pier is located at the mid-point of the Study Site for the extension of existing ferry services. This will enhance the connectivity of the Study Site to the existing settlements in Sok Kwu Wan, and other parts of Hong Kong including Central and Aberdeen.

酒店及休閒用途的登岸梯級

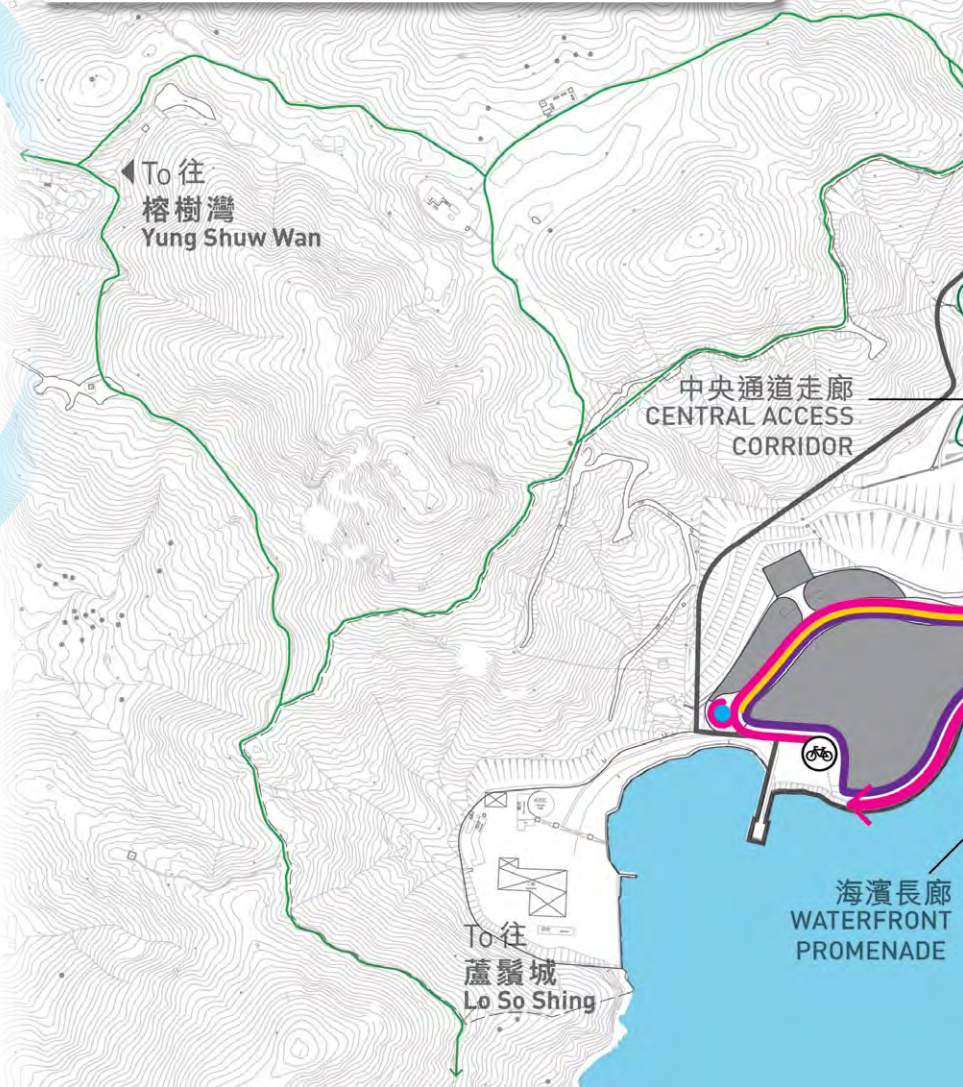
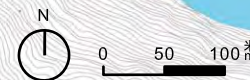
Landing Steps for Hotel and Leisure Uses

渡輪碼頭的兩邊會設有登岸梯級，供公眾及遊客使用。

Landing steps will be constructed on both sides of the ferry pier for the use of the public and tourists.

圖例 LEGEND

- | | |
|----------------------------------|--|
| 研究範圍
Study Area | 主要通道
Major Access Road |
| 研究地點
Study Site | 現有遠足徑 / 小徑
Existing Hiking Trail / Path |
| 單車停泊設施
Cycle Parking Facility | 垃圾轉運的支路
Service Road for Refuse Transfer |
| 梯級式平台
Terraced Podium | 擬議行人路
Proposed Pedestrian Path |
| 人工湖
Man-made Lake | 擬議單車徑
Proposed Cycle Track |
| 迴旋處
Roundabout | 現有 / 延伸渡輪航線
Existing / Extended Ferry Route |



內部連接 Internal Connectivity



步行及單車會成為區內的主要交通模式，以連接前南丫石礦場的不同地點。

Walking and cycling will be the priority transport modes, providing connections to different parts of the ELQ site.

行人網絡

Pedestrian Network

主要行人活動會集中於中央通道走廊、海濱長廊、湖畔休憩用地及連接住宅區和渡輪碼頭的林蔭步道。

The majority of the pedestrian movement will take place along the central access corridor, waterfront promenade and the Lakeside Open Space as well as the Pedestrian Boulevard that connect the residential site and the ferry pier.

單車徑

Cycle Track

建議沿海濱長廊、湖畔休憩用地及中央通道走廊興建單車徑，並設置單車停泊處。

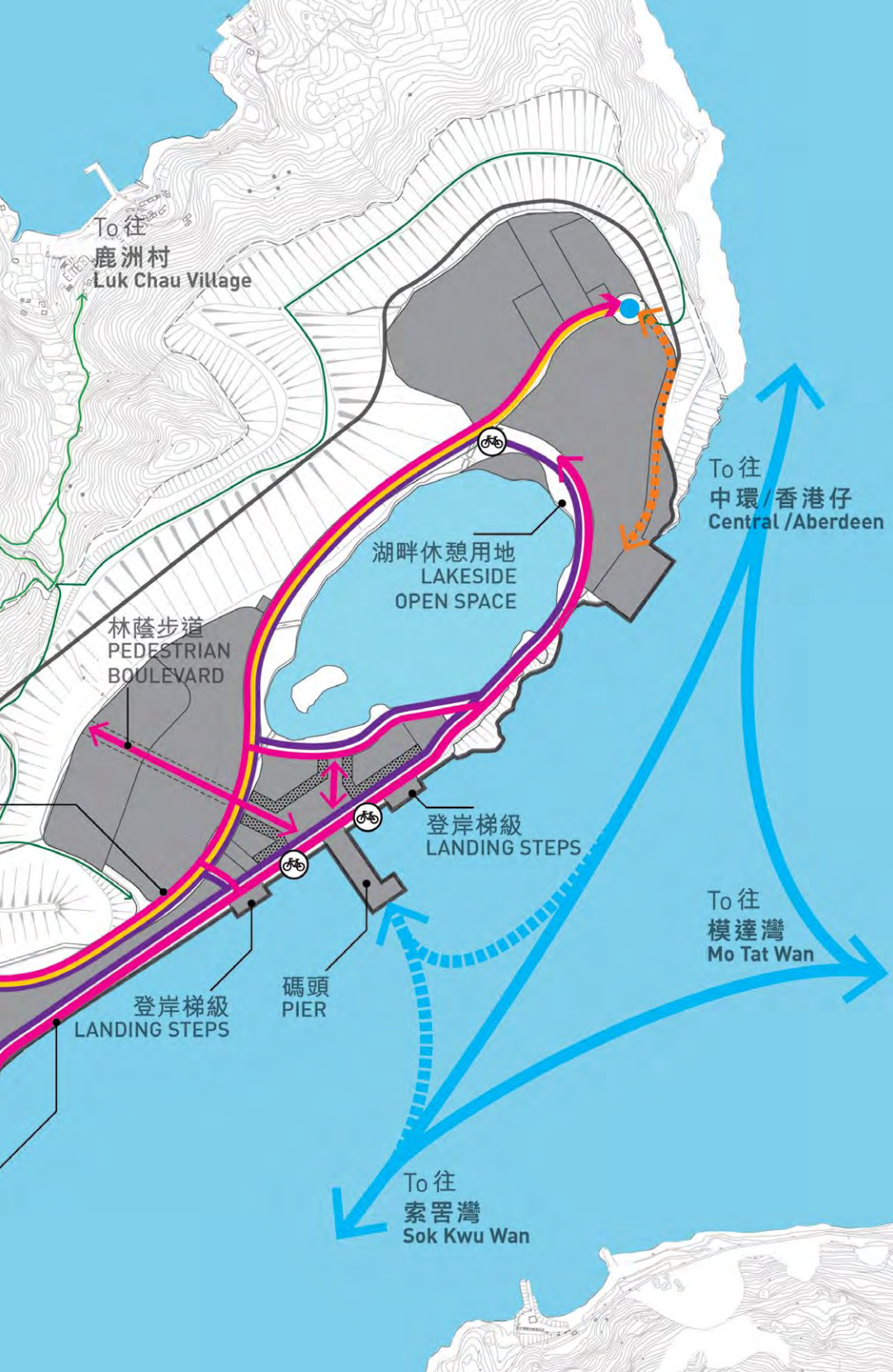
Cycle tracks are proposed along the waterfront promenade, Lakeside Open Space and central access corridor with cycle parking areas.

中央通道走廊

Central Access Corridor

中央通道走廊會包括闊7.3米的道路、行人路及單車徑，並會預留足夠用地作綠化和園景設計，提升整體環境及美化市容。

The central access corridor includes a 7.3m wide road, as well as pedestrian path and cycle track. Sufficient space is reserved for greening and landscaping design to enhance the overall environment and visual amenity.



6 主要建議 Recommendation Highlights

保留現有樹林及人工湖 Preserving the Existing Woodland and Man-made Lake

研究地點前身為石礦場，經綠化修復工程後，該處斜坡有植被覆蓋，並有9公頃樹林及5公頃的人工湖。建議保留現有樹林作綠化地帶，並與周邊的自然環境融合，提供翠綠的背景及作靜態康樂用途。現有人工湖將全面保留作美化用途。

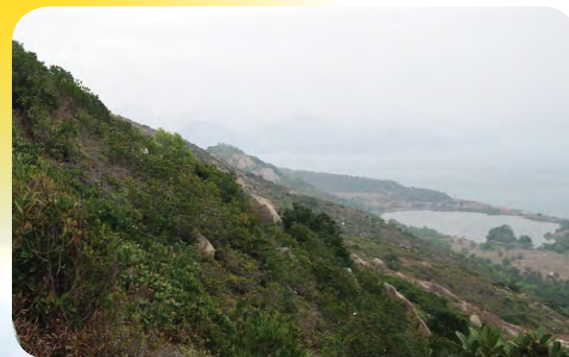
Despite being an ex-quarry site, the slopes of the Study Site are covered by vegetation, and includes a 9-hectare woodland and 5-hectare man-made lake. The existing woodland will be preserved to serve as a green belt to integrate with the natural environment in the surroundings, to provide a natural green backdrop and for passive recreational uses. The existing man-made lake will be fully preserved for amenity use.

盡量保留現有樹木 加強園景及美化市容 Retaining the existing trees as far as possible and enhance landscape and visual amenity

保留現有樹木 Preservation of Existing Trees

在發展平面上的現有樹木將會盡量保留，亦會適當地補種樹木。為提升研究地點的園景及美化市容，可實施特別的園景美化措施，例如栽種植物作為屏障、於受影響土地重新種植、補償植樹及主題種植等。

Existing trees on the development platforms will be retained as far as possible and tree replanting will be employed as appropriate. Special landscape treatments such as screen planting, re-vegetation of disturbed land, compensatory planting as well as thematic plantings etc. can be adopted to enhance the landscape and visual amenity of the Study Site.



綠化面積約 **40%**
About of the Study Site are
● green areas

追求優質及綠色的生活環境 Pursuing a Quality and Green Living Environment

可持續的設計概念及高質素的生活環境有助提升鄉郊環境，和提供更多的住屋選擇予下一代。

為鼓勵研究地點成為健康、低碳及可持續發展的生活環境，建議引入多項可持續策略，為未來的人口創造另類的綠色生活環境。

Embraced with sustainable design concepts, a high quality living environment will help upgrade the rural environment and provide more choices of accommodation for future generations.

To encourage a healthy, low carbon and sustainable living environment at the Study Site, various sustainable strategies are proposed to create an alternative green living environment.

城市設計 Urban Design

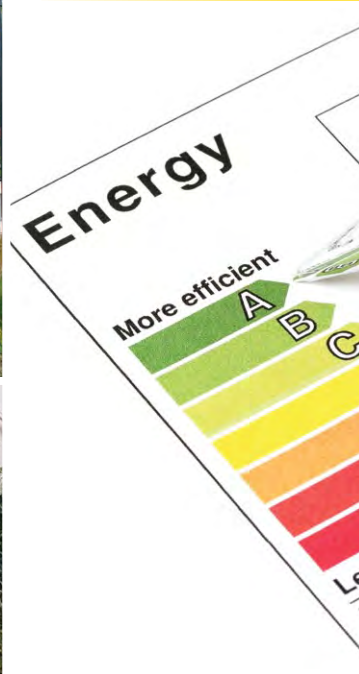
- 研究地點綠化面積約40%
About 40% of the Study Site are green areas
- 梯級式建築物高度輪廓
Stepped building height profiles
- 設置林蔭步道及非建築用地作通風廊及景觀廊
Pedestrian Boulevard and non-building areas as breezeway and view corridor
- 保留山脊線
Preservation of the ridgeline

環保交通網絡 Environmentally-friendly Transport Network

- 完善的行人及單車徑網絡以推廣步行及騎單車
Comprehensive pedestrian and cycle track network to promote walking and cycling
- 使用環保交通模式為輔助服務
Environmentally-friendly transport mode as an ancillary service

可持續發展措施 Sustainable Initiatives

- 綠色建築設計（例如：天台及垂直綠化）
Green building design (e.g. rooftop and vertical greening)
- 善用能源和食水（例如：高效能節水裝置）
Efficient use of energy and water (e.g. water saving fixtures)
- 裝置廢物回收設施
Installation of waste recycling facilities



提倡休閒的生活模式 Promoting a Leisure Lifestyle

善用南丫島獨特的自然環境，以及其鄰近港島的優點（由中環乘船只需約三十分鐘即可到達），應把握機會於研究地點提倡休閒生活模式。

Taking advantage of the unique natural setting of the Lamma Island and its close proximity to the Hong Kong Island, which is only about half an hour by ferry from Central, opportunities should be seized to promote a leisure lifestyle at the Study Site.

全面的休憩用地配套使研究地點與周邊的大自然完全融合起來。沿海濱長廊會有單車徑及坐擁優美景色的行人路，為行人及單車人士創造一個節奏緩慢及休閒的環境。

現有的人工湖會保留。環繞人工湖的寬敞湖畔休憩用地可讓當地居民及遊客聚集，感受前南丫石礦場的休閒氣氛。

A comprehensive open space network is well-embedded with the natural surroundings of the Study Site. A cycle track and scenic walk would be provided along the span of the waterfront promenade to create a slow-paced and leisure environment for the pedestrians and cyclists.

The existing man-made lake will be preserved. The spacious Lakeside Open Space surrounding the man-made lake allows the locals and visitors to gather and enjoy the leisure atmosphere at the ELQ site.



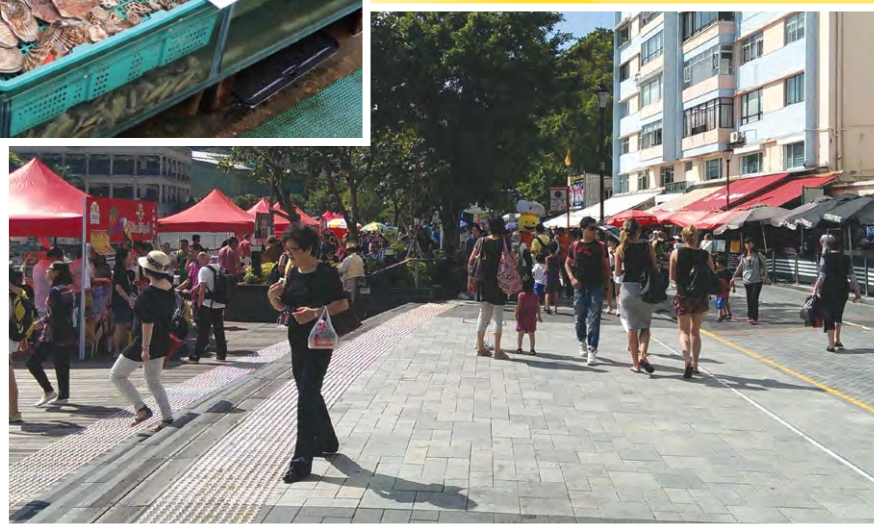
休閒生活的
Unique destination for a 獨特領域
leisure lifestyle

加強經濟活力 Enhancing Economic Vibrancy

透過發展商業區及旅遊有關設施，可引進更多發展機遇予本地社區。南丫中心會為本地商業發展帶來不少商機，如零售及餐飲。酒店發展將帶來更多遊客，提供就業機會予本地居民，促進當地經濟，增加索罟灣區域的活力和動力。

Proposals including a commercial area and tourism related facilities are introduced to the ELQ site, bringing in more business opportunities for the local community. The Lamma Hub will serve as a commercial area for local businesses such as retails and restaurants. The hotel development will promote the local economy by attracting more visitors, providing employment opportunities for local residents and enhance the vibrancy and vitality of the Sok Kwu Wan area.

更蓬勃的本地經濟
More robust
local economy



7 技術可行性 Technical Feasibility



就建議發展大綱草圖的技術評估包括交通、岩土、天然山坡風險、空氣流通、排水、排污、供水及公用設施、現有海堤的設計檢討、可持續發展及土地需求等已經完成。

在交通及運輸方面，建議延伸現有往索罟灣的渡輪航線，以加強研究地點的對外連接；而內部連接則建議闢設行人路和單車徑，以推廣步行和單車作為主要交通模式。有關空氣流通方面，在全年及夏季風勢情況下，研究地點將不會有空氣流通的問題。至於排水和污水的處理，擬議發展將會提供優質的設施，包括設置新的地下排水設施、污水處理廠、污水泵房及海底排水口。在供水和公用設施方面，建議提升現有水管和抽水站設施；而電力將由現有南丫島發電廠供應；至於通訊服務方面將從現有電纜和管道延伸及鋪設至研究地點。

就天然山坡危險評估，結果顯示擬議發展受山泥傾瀉威脅的機會很低。研究中亦建議將現有的海堤作出恰當的改善，包括設計位於海堤的新渡輪碼頭和登岸梯級。此外，發展地點將設置垃圾轉運設施處理和收集日常垃圾，並通過海路運往新界西堆填區。

經過相關評估，建議發展大綱草圖上顯示的擬議發展在實施適當的改善及紓緩措施後在技術上是可行的，並不會帶來不能克服的技術問題。

Technical assessments on traffic, geotechnical, natural terrain hazard, air ventilation, drainage, sewerage, water supply and utilities, design review of existing seawall, sustainability, land requirement etc. have been undertaken to determine the feasibility of the draft RODP.

For transport and traffic, extension of existing ferry routes to Sok Kwu Wan is proposed to enhance external connectivity of the Study Site. Internal transport provisions including footpath and cycle track are proposed to promote walking and cycling as priority transport modes.

For air ventilation, there would not be any major air ventilation problem under both annual and summer wind conditions. In respect of drainage and sewerage, the proposed development will provide modern facilities including new underground drainage infrastructure, a sewage treatment works, a sewage pumping station together with a submarine outfall. For water supply and utilities, upgrading of the existing watermains and pumping stations facilities have been proposed while electricity will be supplied from the existing Lamma Power Station. For telecommunication services, extensions from the existing cables and ducts will be laid and distributed to the Study Site.

For natural terrain hazard assessment, results indicate that natural terrain affecting the proposed development site has a low susceptibility to landsliding. The assessments recommend that improvement works to be implemented for the existing seawalls and to provide a new ferry pier and landing steps to satisfy the transport needs. A refuse transfer facility will be provided to collect daily refuse which will be transported to the West New Territories landfill by sea.

All the assessments conclude that the proposed developments under the draft RODP are broadly feasible without insurmountable technical problem with appropriate improvement and mitigation measures.

現階段的建議發展大綱草圖將會在研究最後階段中作為前南丫石礦場的發展大綱。我們會考慮第二階段社區參與所收集到的公眾意見及期望，以修訂建議發展大綱草圖。當確定了建議發展大綱圖後，我們會按環境影響評估條例進行環境影響評估，以確定擬議發展在環境方面的可接受程度。預計首批居民可於2021年入住。

The draft RODP formulated at this stage would serve as the development framework for the ELQ site during the finalisation phase of the Study. Public views and aspirations collected during Stage 2 CE will be taken into consideration in refining the draft RODP. Upon the finalisation of the RODP, the Environmental Impact Assessment will be conducted under Environmental Impact Assessment Ordinance to confirm the environmental acceptability of the proposed development. The first population intake is scheduled for 2021.

您的意見 Your Views

公眾論壇 Public Forum

我們誠邀您出席公眾論壇，就前南丫石礦場建議發展大綱草圖發表意見。
You are cordially invited to participate in the Public Forum and to provide your views on the draft RODP of the Ex-Lamma Quarry site.

日期 Date

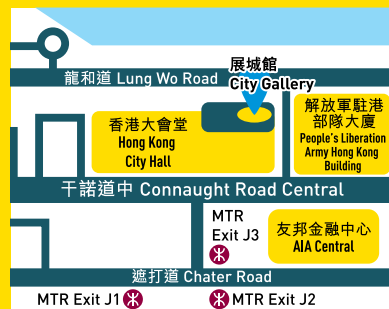
3/5/2014 星期六
Saturday

時間 Time

10:00am-1:00pm

地點 Venue

中環愛丁堡廣場三號 Multi-Purpose Hall, 3/F, City Gallery
展城館三樓多用途廳 3 Edinburgh Place, Central



歡迎您在2014年5月17日或之前將意見送交規劃署或土木工程拓展署。
You are welcome to send your views to the Planning Department or the Civil Engineering and Development Department on or before 17 May 2014.

規劃署 - 特別職務組
Special Duties Section,
Planning Department

土木工程拓展署 - 港島及離島拓展處
Hong Kong Island & Islands
Development Office, Civil Engineering
and Development Department



香港北角渣華道333號北角政府合署15樓
15/F North Point Government Offices,
333 Java Road, North Point, Hong Kong



(852)2231 4912

(852)2231 4408



(852)2577 3075

(852)2577 5040



sdpd@pland.gov.hk

lamma@cedd.gov.hk



有關活動詳情，請瀏覽本研究的網頁：
For more details, please visit the Study Website:

www.ex-lammaquarry.hk



聲明：凡在「南丫島索罟灣前南丫石礦場未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究」過程中向規劃署及土木工程拓展署提供意見和建議的個人或團體，將被視作同意規劃署及土木工程拓展署可將部分或全部提供的內容（包括個人姓名及團體名稱）公布。如你不同意這個安排，請於提供意見和建議時作出聲明。

Disclaimer: A person or an organisation providing any comments and suggestions to the "Planning and Engineering Study on Future Land Use at Ex-Lamma Quarry Area at Sok Kwu Wan, Lamma Island - Feasibility Study" shall be deemed to have given consent to the Planning Department and Civil Engineering and Development Department to partially or wholly publish the comments and suggestions (including the names of the individuals and organisations). If you do not agree to this arrangement, please state so when providing comments and suggestions.

巡迴展覽 Roving Exhibitions

21/3/2014 - 2/4/2014

索罟灣公眾碼頭

Sok Kwu Wan Public Pier

3/4/2014 - 15/4/2014

榕樹灣大街（近門牌7-8號）

Yung Shue Wan Main Street
(Near No. 7-8)

16/4/2014 - 29/4/2014

中環四號碼頭

Central Pier No. 4

30/4/2014 - 8/5/2014

中環展城館

City Gallery, Central

9/5/2014 - 17/5/2014

香港仔海濱公園

Aberdeen Promenade