立法會 Legislative Council

立法會CB(1)1456/13-14(07)號文件

檔號: CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2014年5月27日舉行的會議

關於南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途 的背景資料簡介

目的

本文件旨在提供有關南丫島索罟灣前南丫石礦場地區 (下稱"研究地點")未來土地用途的背景資料,並綜述委員過往在 發展事務委員會(下稱"事務委員會")的會議上就此課題進行討 論時所提出的意見及關注事項。

背景

- 2. 前南丫石礦場用地位於南丫島索罟灣北岸。該石礦場於1978年開始運作。在停止開採石礦後,當局於1995年展開綠化修復工程,並於2002年完成有關工程。規劃署和土木工程拓展署於2012年1月展開南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究 —— 可行性研究(下稱"該研究"),以探討研究地點的未來土地用途及發展潛力。該研究亦包括技術評估,以確定在稍後階段選取土地用途方案的可行性。該研究的結果和建議,將作為日後修訂相關城市規劃圖則的基礎,為研究地點的未來發展提供指引。
- 3. 研究地點包括20公頃的平地、1公里長的海岸線及一個5公頃的人工湖,佔地約34.3公頃。為更全面地考慮研究地點的未來發展,研究範圍(如圖1所示)涵蓋研究地點及毗鄰約兩公頃的"綜合發展區"地帶(該地帶為前水泥廠所在用地,擬作低層和低密度住宅用途),以及附近的天然山坡和海岸線。整個研究範圍合共約60公頃。

4. 據政府當局所述,該研究的整體願景是打造一個綠化及可持續的海濱社區,在滿足土地用途需求的同時,亦能融合地區特色。相關指導原則及主要規劃考慮分別載列於**附錄I**及II。

初步土地用途方案

- 5. 當局在2012年12月7日至2013年2月6日進行該研究的第一階段社區參與活動,以就兩個初步土地用途方案蒐集公眾的意見,即以房屋為主的"海灣居庭"(方案一)(如**圖2及圖3**所示)及以旅遊暨房屋為主的"海濱樂園"(方案二)(如**圖4**所示)。當局在2013年1月22日就該等方案諮詢事務委員會。
- 6. 據政府當局所述,當局制訂該兩個初步土地用途方案時已考慮相關指導原則、主要規劃考慮,以及當局在2012年3/4月期間與地區組織、環保團體、專業團體及其他關注組織進行非正式討論時所接獲的初步公眾意見。政府當局蒐集的初步公眾意見摘要載於附錄III。研究地點的規劃人口估計分別為方案一的5000至7000人及方案二的2800人。不同類別的房屋(包括私人和資助房屋)將於研究地點落成。附錄IV載述更多資料,說明兩個初步土地用途方案下的擬議土地用途及規劃,並就兩個方案的優點與缺點作比較。

土地用途及房屋發展

- 7. 事務委員會委員察悉,根據《南丫島分區計劃大綱核准圖》(下稱"分區計劃大綱圖"),該島嶼的北面會進行發展,南面則會進行保育,以保護環境。分區計劃大綱圖把研究地點劃為"未指定用途"地帶。
- 8. 部分委員認為,為了利用研究地點的生態及文化特色,政府當局應考慮把該用地發展為生態或郊野公園,以吸引訪客。就此,有建議認為當局可參考英國康沃爾郡的伊甸園計劃。部分委員認為沒有需要興建豪宅和船隻停泊處。此外,無論當局選擇方案一或方案二,應與房屋項目同步發展休閒設施(例如水上活動中心及山頂瞭望台)。部分委員認為,有關的規劃應擴大至涵蓋整個南丫島。
- 9. 政府當局向委員保證,當局就有關研究地點日後土地用途的任何建議持開放態度,並會繼續聽取公眾在第一階段社區參與活動就有關研究地點的土地用途及在該地點提供不同設施

所提出的意見。當局或會考慮把伊甸園計劃某些元素納入研究 地點日後的發展項目內。

- 10. 關於資助房屋,部分委員促請政府當局研究應否興建公共租住房屋(下稱"公屋"),因為他們關注到,由於該島嶼可能會有交通連繫、社區設施和就業機會方面的問題,在島上興建的公屋會否有需求。政府當局表示會與香港房屋委員會跟進有關公屋需求的關注,但暫並無計劃於研究地點興建公屋。
- 11. 對於委員關注到為新增人口提供的就業機會,政府當局表示,部分擬議設施(例如公園、酒店及生態旅遊中心)可達到上述目的。然而,由於研究地點的未來發展項目規模有限,可提供的職位數目不多。

對外的交通連繫

- 12. 部分委員強調,研究地點的對外交通連繫十分重要。有建議認為,政府當局應探討可否興建一條隧道連接南丫島及香港島。部分委員關注到,南丫島人口增多或許未足以構成所需的經濟規模營運加強渡輪服務,以致居民最終被迫要支付高昂的交通費。
- 13. 政府當局表示,研究地點未來發展項目的居民將會以渡輪作為主要對外交通工具。當局會在該研究的下一階段進一步探討有關交通的事官。

研究地點的環境影響評估

14. 事務委員會委員問及當局就研究地點於2011年6月展開的環境影響評估(下稱"環評")的進度,以及當局會否就擬議發展對現有居民造成的社會影響進行評估。政府當局表示,已在進行的環評包括一項生態調查。該項調查已延長6個月,而有關的環評將於2013年年初完成。

最新的發展

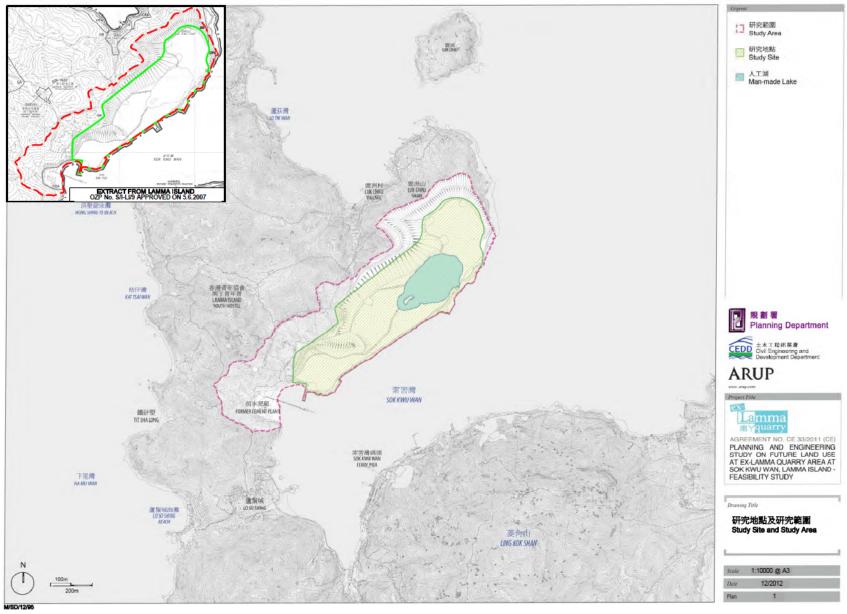
15. 政府當局已於2014年3月14日展開第二階段社區參與活動,以收集公眾對研究地點建議發展大綱草圖的意見,以便在該研究的後期作進一步優化工作及完成制訂建議發展大綱圖。第二階段社區參與活動將於2014年5月17日結束。

16. 政府當局將於2014年5月27日舉行的會議上向事務委員會簡介第二階段社區參與活動及建議發展大綱草圖,以及徵詢事務委員會對建議發展大綱草圖的意見。

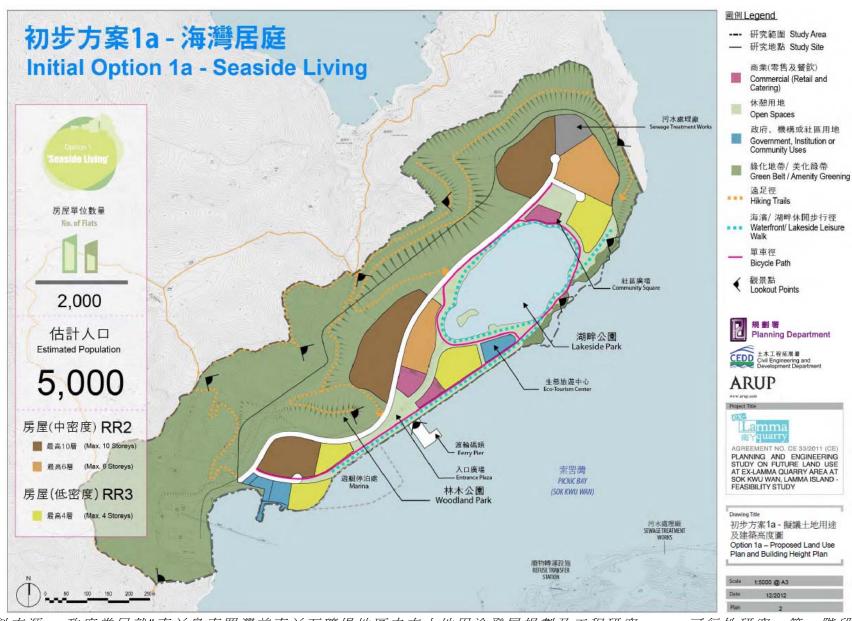
相關文件

17. 相關文件一覽表及其超文本連結載於**附錄V**。

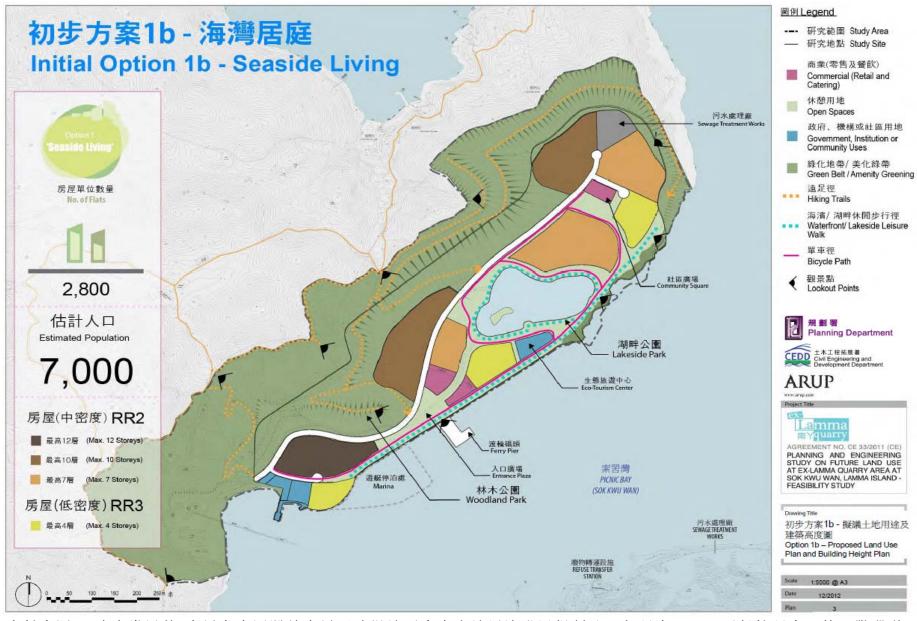
立法會秘書處 議會事務部1 2014年5月20日



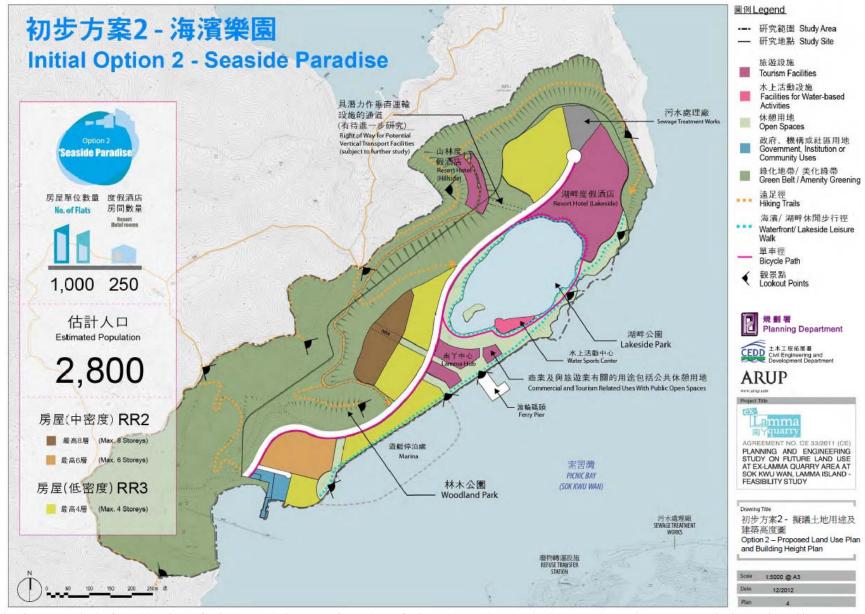
資料來源: 政府當局就"南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究 —— 可行性研究:第一階段社區 參與"提交的文件(立法會CB(1)428/12-13(08)號文件)



資料來源: 政府當局就"南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究 —— 可行性研究:第一階段社區 參與"提交的文件(立法會CB(1)428/12-13(08)號文件)



資料來源: 政府當局就"南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究 —— 可行性研究:第一階段社區 參與"提交的文件(立法會CB(1)428/12-13(08)號文件)



資料來源: 政府當局就"南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究 —— 可行性研究:第一階段社區 參與"提交的文件(立法會CB(1)428/12-13(08)號文件)

前南丫石礦場地區研究的願景及指導原則

- a) 發展需要
 - 善用研究地點的發展潛力
 - 與南丫島現有地區特色和康樂/旅遊資源產生協同效益
 - 協助應付房屋需求
 - 加強對旅客的吸引力
- b) 地區人士的期望
 - 回應地區社羣對提供不同土地用途,並為研究地點加強動力和經濟活力的期望
- c) 環境
 - 締造一個綠色及可持續的生活環境
 - 融合周邊的自然與文化資源
 - 保護研究地點獨特的地貌及自然景觀資源
 - 推動優質的海濱發展
 - 設計一個無障礙環境
- d) 基礎建設
 - 增強與南丫島其他部分及港島的聯繫

 - 連接周邊發展地區,並融合現有社區

前南丫石礦場地區研究的主要規劃考慮

- a) **規劃背景** —— 尊重南丫島的現有特色,包括天然景觀、地區文化、鄉郊村落及無車環境;
- b) **景觀** 未來發展需尊重及融合研究地點和鄰近地區的豐富自然資源,包括被茂密植物覆蓋的山坡、5公頃的人工湖及1公頃的海岸線;
- c) **生態** 研究地點為不同種類的鳥類提供了良好的棲息 地,應盡可能減低對棲息地的重大滋擾;
- d) **暢達性** 索罟灣地區往來市區的交通依靠渡輪服務,現時渡輪班次亦能滿足現有需求。然而,研究地點現時與索罟灣及蘆鬚城等島上其他周邊地方的聯繫較差,其暢達性需要改善;
- e) **基建與公用設施** —— 現時於研究地點內並未有任何基礎 建設和公用設施;
- f) **魚類養殖區** 未來發展應盡可能減低對索罟灣水域內 3個魚類養殖區的滋擾;
- g) **石礦平台** 作為最靠近市區的離島,研究地點內20公頃 的平地具有發展住宅、旅遊、康樂及其他兼容用途的潛力, 以滿足本港對有關土地用途的需求;及
- h) 休閒及旅遊景點 研究地點擁有豐富的生態、歷史和景觀特色,再加上毗鄰索罟灣地區著名的海鮮餐館和漁村,具潛力與索罟灣地區融合,營造一個獨特的旅遊點,及周末遠離繁囂的好去處。研究地點擁有寧靜的鄉郊離島海濱環境,再加上偌大的人工湖,以及靠近市區的優勢,亦具發展度假酒店的潛力。

政府當局在2012年3/4月期間就前南丫石礦場用地的土地用途蒐集的初步公眾意見摘要

- a) 未來的發展應保護南丫島的自然景觀,鄉郊特色和'無車' 環境。
- b) 5公頃的人工湖應予以保留,供公眾享用。
- c) 不支持大規模住宅發展,但可探討於研究地點提供公營 房屋。
- d) 應考慮在研究地點同時作公營及私人房屋發展。
- e) 發展建議應考慮將研究地點與毗鄰的"綜合發展區"地帶融合。

前南丫石礦場地區的 初步土地用途方案

方案一(以房屋為主): "海灣居庭" — 綠色社區

- 1. 房屋發展為此方案的主要土地用途。研究地點內佔地約20公頃的平地為住宅發展提供機遇。此方案的設計要點如下—
 - a) 於擬建碼頭前設**入口廣場**,以打造一個具活力的市 集,供居民及遊客享用。大型的公共空間可供舉辦 各式各樣的活動,例如本土產業的展覽攤位,以增 強本土特色。
 - b) 位於湖畔南端的**生態旅遊中心**可鼓勵市民欣賞南 丫島上的自然生態特點,並成為主要地標。
 - c) 擬於研究地點的北面平地興建**社區廣場**。該處地方 寬敞,可作商業用途及設露天餐飲設施,以推廣成 為社區的聚集地。
- 2. 為達致容納5 000至7 000人口的目標,當局在方案一下制定了兩個不同方案(即方案1a及1b) ——

a) 方案1a(圖2)

- (i) 此方案的目標是善用現有的基建設施,以達致 最高的人口水平。規劃人口約5000人,可提供 約2000個住宅單位。人工湖將完全保留作研究 地點的景觀資源。
- (ii) 低至中密度的房屋將建於3幅平地上。建築物將採用梯級式輪廓設計,靠近海濱的建築物約3至4層高,而最高10層的建築物則座落於較後的近山位置,藉以保護自然山脊線和提供較高的視覺通透性。

b) 方案1b(圖3)

- (i) 此方案的目標是在不顯著影響研究地點及周邊地區現有離島鄉郊特色的前提下,達致較高的人口水平。規劃人口約7000人,可提供約2800個住宅單位。由於現有的平地不足以應付多於5000的人口,因此必須透過填平部分的人工湖以增加土地。此外,為服務額外的人口,亦須鋪設一條連接香港島的新海底食水管道及其他相關設施。
- (ii) 建築物也採用梯級式輪廓設計,靠近海濱的建築物將以低層建築為主,而最高8至12層的建築物則座落於較後的近山位置,從而保護自然山脊線及提供合理的視覺通透性。
- 3. 方案1a及1b的優點與缺點摘要載於**表1**如下 ——

表1:方案1a及1b優點與缺點的比較

	<u> </u>		
	'海灣居庭'	'海灣居庭'	
	(規劃人口:5 000)	(規劃人口:7 000)	
優點	完整地保留人工湖	較多住宅供應	
	更能與離島鄉郊特色融合	能夠於房屋供應及保護自然環 境之間取得平衡	
	保護自然山脊線,提供較高 的視覺通透性	保護自然山脊線,提供合理的視 覺通透性	
	現有的食水供應系統只須 進行小型改善工程	-	
缺點	較少住宅供應	須鋪設一條連接香港島的新海 底食水管道及其他相關設施	
	-	須填平約一半的人工湖	
	-	較難與離島鄉郊特色融合	

方案二(旅遊暨房屋): "海濱樂園" —— 旅遊天堂(圖4)

- 4. 此方案的目的是要透過一系列旅遊和康樂設施,增強研究地點的旅遊機遇。方案亦提供較低密度的住宅發展,以融合旅遊度假酒店的特色。作為主要景觀點的人工湖亦將予以保留,以提高旅遊發展的潛力。
- 5. 規劃人口約2800人,可提供約1000個住宅單位。建築物將採用梯級式輪廓設計,靠近海濱的建築物以低層建築物為主,而最高8層的建築物則座落於較後的近山位置,從而保護自然山脊線,提供較高的視覺通透性。
- 6. 擬於人工湖畔及山坡上興建的**低層度假酒店**享有遠離 塵囂的寧靜環境,將為旅客提供一個另類的住宿體驗,同時亦 為香港帶來經濟效益。
- 7. 以低密度開放式建築物為主的**"南丫中心"**,將成為研究 地點的主要入口。以綜合設計,被低層商業空間包圍的大型活 動廣場,可供舉辦需要大型户外空間的的節慶活動。
- 8. **水上活動中心**將提供多項水上康樂活動,例如水上單車,將有助發展人工湖的康樂和休閒潛力。

初步土地用途方案1a、1b和2的比較

9. 初步土地用途方案1a、1b和2的比較摘要載於表2如下

表2:初步土地用途方案1a、1b和2的比較

	<u>方案1a</u> '海灣居庭'	<u>方案1b</u> '海灣居庭'	<u>方案2</u> '海濱樂園'	
人口				
估計人口	5 000	7 000	2 800	
房屋				
估計單位數量	2 000	2 800	1 000	
地積比率	0.6 - 1.8	0.75 - 2.0	0.6 - 1.5	
建築物高度				
建築物高度	最高10層	最高12層	最高8層	

	<u>方案1a</u> '海灣居庭'	<u>方案1b</u> '海灣居庭'	<u>方案2</u> '海濱樂園'		
主要土地用途					
房屋	低至中密度住宅		低至中密度住宅		
	林木公園		林木公園		
公共空間	湖畔公園		湖畔公園		
	入口廣場,社區廣場		南丫中心		
	遊艇停泊設施		遊艇停泊設施		
休閒和康樂 設施	生態旅遊中心		度假酒店 湖畔度假酒店: 220房 山林度假酒店: 30房		
	入口,	廣場	水上活動中心		

南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途 相關文件一覽表

日期	會議	參考資料
2013年1月22日	發展事務委員會	政府當局就"南丫島索罟灣前南 丫石礦場地區未來土地用途發展 規劃及工程研究 — 可行性研究:第一階段社區參與"提交的文件(立法會CB(1)428/12-13(08)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/c hinese/panels/dev/papers/dev0122 cb1-428-8-c.pdf 會議紀要(立法會 CB(1)735/12-13號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/c hinese/panels/dev/minutes/dev201 30122.pdf