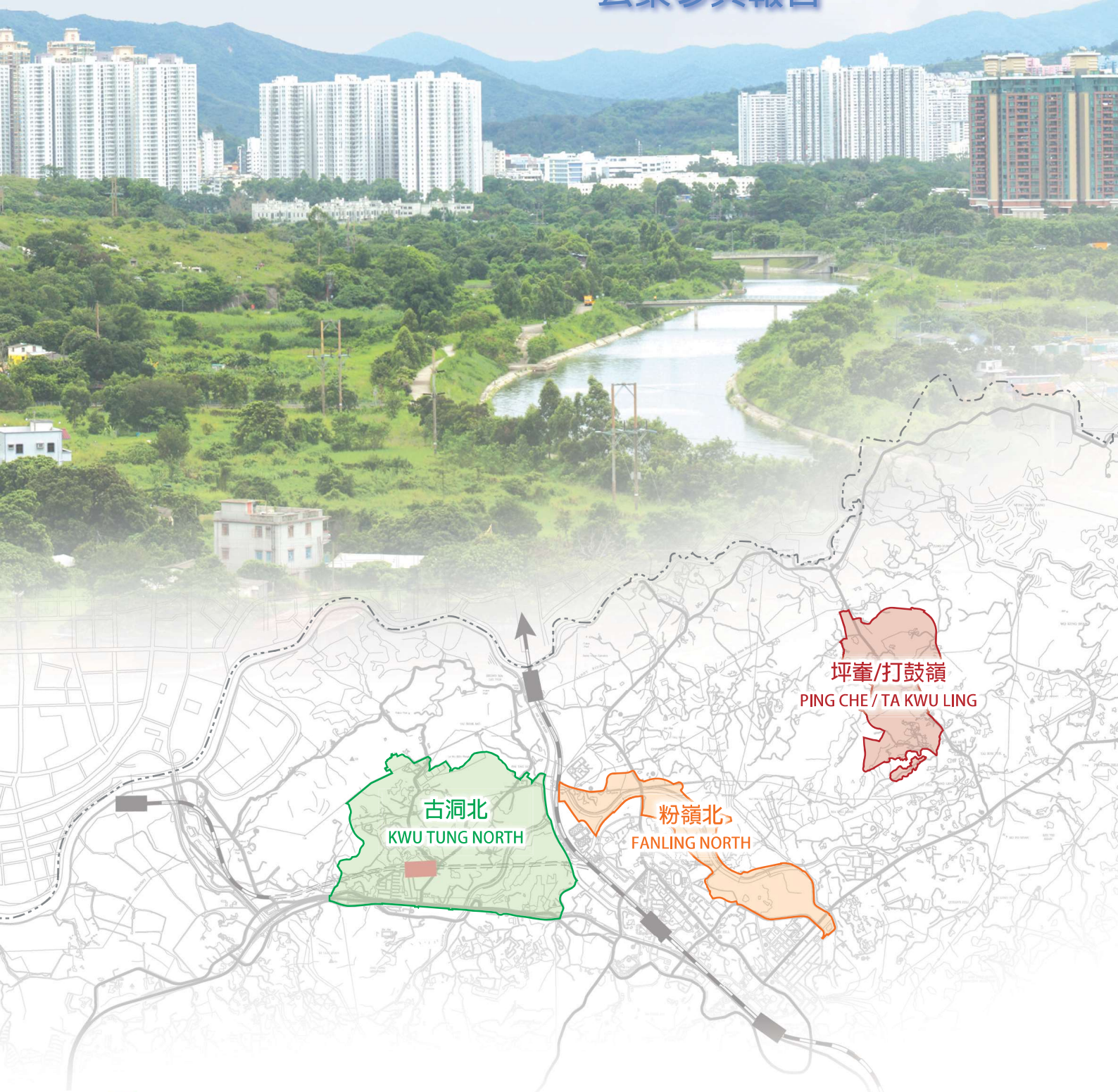


新界東北新發展區 規劃及工程研究

第二階段 公眾參與報告



目錄

1	引言	1
1.1	背景	1
1.2	第二階段公眾參與：「初步發展大綱圖」	1
1.3	第二階段公眾參與	2
1.4	書面意見	4
1.5	報告目的	4
2	公眾意見概覽	5
2.1	簡介及報告結構	5
2.2	整體意見	5
2.3	建議發展計劃的可行性及實施安排	11
2.4	古洞北新發展區	13
2.5	粉嶺北新發展區	17
2.6	坪輦／打鼓嶺新發展區	22
3	下一階段工作	25

公眾參與剪影

附錄

附錄 I	北區區議會及鄉事委員會主席及代表會議的意見摘要
附錄 II	打鼓嶺區鄉事委員會的意見摘要
附錄 III	立法會發展事務委員會的意見摘要
附錄 IV	上水區鄉事委員會的意見摘要
附錄 V	城市規劃委員會的意見摘要
附錄 VI	古洞村村民大會的意見摘要
附錄 VII	香港規劃師學會的意見摘要
附錄 VIII	環保團體代表會議的意見摘要
附錄 IX	粉嶺區鄉事委員會的意見摘要
附錄 X	北區區議會的意見摘要

附錄 XI	新界鄉議局的意見摘要
附錄 XII	公眾論壇的意見摘要
附錄 XIII	環境諮詢委員會的意見摘要
附錄 XIV	北區中學校長會議的意見摘要
附錄 XV	土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會的意見摘要
附錄 XVI	上水鄉村代表會議的意見摘要
附錄 XVII	虎地坳村、天平山村、石湖新村、馬屎埔及靈山村村民大會的 意見摘要
附錄 XVIII	松柏塢及大頭嶺村村代表會議的意見摘要
附錄 XIX	書面意見索引

1 引言

1.1 背景

- 1.1.1 一九九八年展開的「新界東北規劃及發展研究」選定古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺為新發展區。其後由於人口增長及住屋需求放緩，該新發展區計劃於二零零三年被擱置。二零零七年完成的「香港 2030：規劃遠景與策略」（下稱《香港 2030》）重新審視在新界拓展策略性發展區的需要，並建議落實新發展區的發展，以應付長遠的住屋需求，並且創造更多就業機會。
- 1.1.2 行政長官在二零零七至零八年度《施政報告》宣布籌劃新發展區，作為促進香港經濟增長的十大基礎建設項目之一。
- 1.1.3 為了開展新發展區的有關計劃，土木工程拓展署聯同規劃署在二零零八年六月展開「新界東北新發展區規劃及工程研究」（下稱「新發展區研究」）。這項研究的整體目的是因應近期的城市規劃情況、公眾期望及發展需要，為古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區制定規劃及發展綱領。
- 1.1.4 為了讓公眾參與規劃新發展區及確保能適時把公眾意見收納於新發展區的規劃與設計中，「新發展區研究」包括三階段的公眾參與：
- 第一階段：了解新發展區現時的狀況及制定新發展區的願景；
- 第二階段：討論「初步發展大綱圖」；及
- 第三階段：討論「建議發展大綱圖」。
- 1.1.5 二零零八年十一月展開的第一階段公眾參與，旨在引起公眾在計劃初期參與關於新發展區主要課題的討論。為方便討論，我們將關注事項歸納為四個專題：新發展區的策略性角色、以人為本的社區、可持續的生活環境，以及落實計劃安排。第一階段公眾參與於二零零九年二月完成，其間社會人士反應踴躍，我們已將所收集的公眾意見、建議及回應載於第一階段公眾參與報告內。我們亦已將該報告分發予相關人士，並上載於本研究的網頁。

1.2 第二階段公眾參與：「初步發展大綱圖」

- 1.2.1 我們根據第一階段公眾對四個專題所發表的意見，制定了一系列的指導原則，並擬備「初步發展大綱圖」。第二階段公眾參與的主要目的，是要透過一個公開的意見交流過程，收集公眾、相關團體／組織及各持份者對「初步發展大綱圖」的意見，從而為古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區的土地用途規劃及發展綱領建立方向性共識，以協助下一階段擬備「建議發展大綱圖」及「發展藍圖」。

- 1.2.2 第二階段公眾參與在二零零九年十一月十七日正式展開，為期約兩個月。
- 1.2.3 為協助公眾參與及討論，我們編製了《第二階段公眾參與摘要》，在第二階段的公眾諮詢期間廣泛派發。我們亦製作了一套短片，讓公眾了解「初步發展大綱圖」的內容，認識各新發展區的發展主題及擬議用途。
- 1.2.4 我們亦在報章刊登廣告，並向新界東北的居民、相關團體、區議會、地區鄉事委員會等發出邀請信和海報，宣傳第二階段公眾參與的詳情，並邀請公眾提供意見及出席公眾論壇。我們亦在不同的政府場地設置展板，介紹新發展區計劃。同時，我們會繼續透過本研究的網頁（<http://www.nentnda.gov.hk>）發放有關的背景資料、諮詢文件、短片及技術文件摘要，讓公眾瀏覽。

1.3 第二階段公眾參與

- 1.3.1 為廣泛收集公眾意見及接觸社區內不同界別的人士，我們在第二階段公眾參與期間舉辦了一連串活動，包括多個簡介會和公眾論壇。此外，我們亦舉行了新聞簡報會及接受記者及電台訪問，透過傳媒發放資訊。
- 1.3.2 二零零九年十二月十二日的公眾論壇在粉嶺聯和墟社區會堂舉行，共有約 500 名公眾人士參與，包括地區人士、北區區議會議員及鄉事委員會委員、相關機構和組織的代表等。會上公眾反應熱烈並積極發表意見。公眾論壇的錄影片段已上載於研究網頁，供公眾人士觀看。
- 1.3.3 我們於二零零九年十一月二十九日及二零一零年一月二十三日，分別出席古洞村村民大會及虎地坳村、天平山村、石湖新村、馬屎埔及靈山村村民大會。兩次會議分別約有 300 名居民參與。會議上居民向研究小組直接表達對新發展區計劃的意見。
- 1.3.4 我們亦諮詢相關的法定委員會、地區組織、專業團體及持份者，並舉行十多場簡介會，藉此向他們介紹「初步發展大綱圖」的建議和徵詢他們的意見。以下是我們在第二階段公眾參與所舉辦的活動總覽。公眾參與的詳情及參與者在各活動／簡介會上所發表的意見載於附錄 I 至 XVIII。

活動／簡介會

日期	組織／場合	相關附錄
二零零九年十一月十八日	北區區議會及鄉事委員會主席及代表會議	附錄 I
二零零九年十一月十九日	打鼓嶺區鄉事委員會	附錄 II

日期	組織／場合	相關附錄
二零零九年 十一月二十四日	立法會發展事務委員會	附錄 III
二零零九年 十一月二十五日	上水區鄉事委員會	附錄 IV
二零零九年 十一月二十七日	城市規劃委員會	附錄 V
二零零九年 十一月二十九日	古洞村村民大會	附錄 VI
二零零九年 十二月二日	香港規劃師學會	附錄 VII
二零零九年 十二月七日	環保團體代表會議	附錄 VIII
二零零九年 十二月九日	粉嶺區鄉事委員會	附錄 IX
二零零九年 十二月十日	北區區議會	附錄 X
二零零九年 十二月十一日	新界鄉議局	附錄 XI
二零零九年 十二月十二日	公眾論壇	附錄 XII
二零零九年 十二月十四日	環境諮詢委員會	附錄 XIII
二零零九年 十二月十五日	北區中學校長會議	附錄 XIV
二零一零年 一月十一日	土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會	附錄 XV
二零一零年 一月十二日	上水鄉村代表會議	附錄 XVI
二零一零年 一月二十三日	虎地坳村、天平山村、石湖新村、馬屎埔及 靈山村村民大會	附錄 XVII
二零一零年 三月三日	松柏塱及大頭嶺村村代表會議	附錄 XVIII

1.4 書面意見

- 1.4.1 截至二零一零年三月，規劃署及土木工程拓展署共收到 257 份書面意見，包括個別獨立人士（主要是本地居民）及不同界別團體（如鄉事委員會、學術機構、專業團體、環保團體及其他地區組織）提交的意見。他們的意見及建議經已納入本研究的分析當中，而所有書面意見亦經已上載於本研究網頁，供市民查閱。書面意見索引見附錄 XIX。

1.5 報告目的

- 1.5.1 本報告交代第二階段公眾參與的內容，羅列所收集的意見，總結公眾對「初步發展大綱圖」的建議，並列出研究小組對各項公眾意見的綜合回應。

2 公眾意見概覽

2.1 簡介及報告結構

- 2.1.1 在第二階段社區參與期間，公眾對新發展區計劃及「初步發展大綱圖」的意見，主要涉及計劃對當地居民的影響及有關收地、補償和遷拆／重置的安排，也有一些提及個別土地規劃及發展建議的意見。
- 2.1.2 本章節將第二階段社區參與期間所收集到的意見作出總結，當中包括公眾論壇和簡介會中口述的意見／建議，以及透過意見收集表格和經電郵遞交的意見。本章節亦列出研究小組對不同意見的綜合回應。
- 2.1.3 我們把第二階段各公眾諮詢中所收取的意見分類為：
- 整體意見；
 - 建議發展計劃的可行性及實施安排上的意見；以及
 - 對三個新發展區不同項目的意見。

2.2 整體意見

新發展區計劃

- 2.2.1 對於新發展區計劃，我們接獲的公眾意見，既有支持，亦有反對。
- 2.2.2 一些在新發展區範圍內居住的村民在多個公眾參與活動中（例如上水區鄉事委員會會議、村民大會及公眾論壇等）強烈要求「不遷不拆」，並反對新發展區計劃。一些粉嶺現有屋苑居民表示反對在粉嶺和上水進行進一步的城市發展，理由是粉嶺北新發展區所涵蓋的地區現已劃為「綠化地帶」，而這個綠化緩衝區應予保留。
- 2.2.3 另一方面，有書面意見表示新發展區的發展有助改善新界東北田園荒廢及寮屋雜亂無章的問題。亦有意見認為新發展區多元化的發展可配合香港人口不斷增長的需要及社會和經濟的發展。

回應：推行新發展區的主要目的是要滿足未來人口增長的住屋及就業需要，並掌握周邊地區發展的機遇，適時提供基建發展，以加強與鄰近地區的發展融合。

政府就新發展區的選址及計劃，在過往經已進行詳細研究，亦曾徵詢公眾意見。《香港 2030》建議率先推行新界東北新發展區，其中一個原因是此地區鄰接現有的新市鎮，提供的基礎設施將更具效益。

新界東北新發展區在應付本港長遠房屋需求方面擔當非常重要的角色。根據「建議發展大綱圖」，新界東北新發展區將會提供約

54,000 個新增住宅單位，合共容納約 152,000 新增人口。根據研究建議的發展時間表，這些住宅單位將會由二零二二年起陸續落成。

新發展區不但會為將來的社區提供不同的住屋選擇，同時亦提供土地，滿足策略性用途的需求，包括坪輦／打鼓嶺新發展區內的「特殊工業區」、古洞北新發展區內的「商業、研究與發展區」，以及配合落馬洲河套區作開發高等教育等用途而提供配套設施的土地預留區。新界東北新發展區將會創造 52,000 個就業職位。

新發展區的規劃充分考慮居民的生活需要，並會適時提供足夠的社區和交通設施。新發展區在設計上結合新舊發展，盡量將新的社區設施貼近現有社區，讓新舊社區的居民共享。在擬定新發展區的土地用途時，已考慮周邊的自然及生態環境，包括保留了塋原濕地、河上鄉風水林、鳳崗山山林及位於虎地坳梧桐河的人造生態河曲等；在粉嶺北新發展區內，梧桐河兩旁建議作休憩用地。在強調「綠色」及「可持續發展」的設計下，新界東北新發展區將會為市民提供一個優質的生活環境及另類生活空間的選擇。

在過往的公眾參與過程中，我們曾到不同地區聽取居民的意見，亦了解村民對遷拆的憂慮。在提出新發展區的建議時，我們已經盡量減低計劃對現有發展的影響。然而，落實新發展區計劃將無可避免地影響部分現有業權人和居民。政府會盡力確保受影響人士能夠在公平、公正的機制下獲得合理賠償或安置。

整體策略發展概念

- 2.2.4 有公眾人士認同新發展區應作多元化發展的理念，以推動香港的經濟發展。多位立法會發展事務委員會委員、北區區議會議員和公眾人士均認為應加強三個新發展區與深圳的連繫與互動，以善用新發展區位處港深邊界的地理優勢，將新發展區發展成為各大產業的後勤中心。
- 2.2.5 部分公眾人士認為「初步發展大綱圖」未能顯示出三個新發展區的整體性和綜合性，應加強三個新發展區之間的連繫。

回應：國家發展和改革委員會在二零零九年一月公布《珠江三角洲地區改革發展規劃綱要(2008-2020)》，就推進與港澳更緊密合作提出指引，支持城市規劃的銜接及加強產業合作，以及鞏固香港作為國際金融、貿易、航運、物流、高增值服務中心的地位。為促進香港在科技基建及推動創新科技方面的競爭力，坪輦／打鼓嶺新發展區內面積達 36 公頃的「特殊工業區」會為高增值無污染行業／工業和物流業提供發展空間。在古洞北新發展區內，沿粉嶺公路闢設面積約 14 公頃的「商業、研究與發展區」，具有潛力發展作各類辦公室和研發用途，並為本港優勢產業提供更大的

發展空間。

新界東北新發展區的規劃亦配合周邊地區的擬議新發展，包括邊境禁區的逐步開放、邊境禁區土地規劃研究就邊境土地未來發展的建議、蓮塘／香園圍新口岸的規劃，以及落馬洲河套區以發展高等教育為主並輔以高新科技研發設施和文化創意產業用途的計劃。為支援河套地區的發展，在「建議發展大綱圖」上，古洞北新發展區內預留了一幅大約 10 公頃的土地作研究及發展用途，以支援落馬洲河套區的長遠發展。我們經已充分考慮新發展區、新口岸、河套區及新邊境禁區的連接，在古洞北新發展區內預留了土地興建一條接駁河套區的連接路，亦在坪輦／打鼓嶺新發展區內預留了地方接駁新口岸的連接路。

新界東北新發展區的規劃利用古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺各區擁有的特質及獨特的地理優勢，配合不同的發展主題，在發揮個別功能之餘，亦達至相輔相成的作用。利用多元化發展的基礎，在整體發展上落實推行新發展區的主要目標，滿足未來人口增長的住屋及就業需要，並加強與鄰近地區的發展融合。

發展規模

- 2.2.6 在立法會發展事務委員會及城市規劃委員會會議上，有議員及委員認為政府應考慮擴大新發展區的發展規模，以便應付日後的住屋需求，以及創造更多就業機會。
- 2.2.7 有意見認為政府應善用香港寶貴的土地資源，提高發展密度（特別是那些建議作低密度房屋的用地），以增加房屋供應。

回應：在規劃新發展區時，我們着意在善用寶貴土地資源及健康生活環境方面作出平衡，除了滿足未來人口增長的住屋及就業需求，亦要顧及市民對優質生活空間的期望，並配合自然環境、生態保育、城市設計等多方面的考慮。

在詳細考慮種種因素之後，我們認為「初步發展大綱圖」所建議的發展規模大致合適。在城市設計方面，先前建議的 R1 地帶的地積比率(即 5 倍)能配合鄰近粉嶺／上水新市鎮的整體發展。然而，先前建議 R2 及 R3 地帶的地積比率則可分別由 3 倍及 1 倍提高至 3.5 倍及 2 倍，藉此提升新發展區的發展潛力。

在房屋供應上，新界東北新發展區將會提供約 54,000 個新增住宅單位，相比「初步發展大綱圖」的約 46,000 個有所增加，這是由於 R2 及 R3 地帶的發展密度及其他土地用途規劃有所調整。在「建議發展大綱圖」上的基礎設施亦已作出相應的配合，以應付新增人口的需要。

城市設計

2.2.8 在新發展區的城市設計方面，有公眾人士贊同「初步發展大綱圖」所採用的梯級式高度分布，認為能把建築物融合現有河流及周邊的鄉郊發展。不過，亦有城市規劃委員會委員和土地及建設諮詢委員會委員表示新發展區的城市設計欠缺特色，有改進的空間。有委員希望可調整建築物的高度限制，一方面讓新發展區擁有更具創意的都市輪廓，另一方面可避免遮擋現時周邊建築物的景觀。亦有委員建議不應在新發展區內有平台式的建築物。

回應：梯級式高度及密度分布的設計，有助提升空間感及豐富都市輪廓，對視覺、採光及通風亦會產生正面作用。因此，在「建議發展大綱圖」內，我們仍然採用這個城市設計的概念。因應地理環境及風向的考慮，在古洞北及坪輦／打鼓嶺新發展區內，最高的建築物位於市中心，建築物高度向外圍逐步遞減。粉嶺北新發展區的建築物高度由東西兩邊向中心並由南至北向梧桐河遞減。古洞北及粉嶺北新發展區建築物高度不超過 35 層，坪輦／打鼓嶺新發展區建築物高度不超過 10 層。我們絕對認同即使採用梯級式高度，也要有靈活性，以容納創意及地標建築，這方面可以透過在相關的分區計劃大綱圖加入略為放寬建築物高度限制的條文達到。

在制定「建議發展大綱圖」時，我們亦已考慮到要保護景觀，故此引入觀景廊，以免周邊的重要景觀受遮擋。例如在古洞北新發展區內可眺望白石凹、鳳崗山、壆原等自然景色；在坪輦／打鼓嶺新發展區內，大部分地方可遠眺深圳梧桐山的景觀。建議的建築物高度已參考空氣流通評估報告、《香港規劃標準與準則》及《城市設計指引》。

因應個別新發展區的地理位置，我們在三個新發展區引入獨特的城市設計。古洞北新發展區的市中心和港鐵站將會連成一體，十字形綠化廊將市中心和附近地方緊密連貫起來。粉嶺北新發展區將會依河而建，由河畔公園及中心公園連接起來。坪輦／打鼓嶺新發展區的設計則着重於配合周邊的鄉郊式發展。為展示新發展區的城市設計特色，我們擬備了一系列模擬圖片及構想圖，亦製作了一套立體圖解，以說明設計概念。我們會在第三階段公眾參與中，向公眾詳細介紹「建議發展大綱圖」的城市設計特色。

平台式的建築並非絕無可取。這類建築在人車分流、行人道接駁、集合設施供應等方面有正面作用，亦可為居民帶來方便。然而，建議的規模不應過於龐大，以致阻礙空氣流通及影響景觀。在制定「建議發展大綱圖」時，我們經已詳細考慮各發展地盤的土地用途、設計概念、發展密度及建築物高度等因素，盡量減少平台式的建築。

文化遺產、生態及環境保育

- 2.2.9 環境諮詢委員會支持是次研究所訂定的可持續發展和環境保育原則，認為需要維持及提高受影響地區的生態價值及完整性。
- 2.2.10 多位公眾人士表示，在發展新發展區時需要尊重區內的歷史文化，保留現有村落，避免破壞當地的風水，並指出生態及環境保育都極為重要。有公眾人士認為新發展區應落實可持續發展的理念，締造優質生活環境。
- 2.2.11 我們亦接獲公眾的書面意見，認為應採用最新的環保科技（如太陽能發電板、太陽能熱水器及風力發電等再生能源）設置綠化屋頂／天台、使用環保建築物料、實施垃圾分類、並對整個新發展區進行能源評估或碳審計。

回應：可持續發展及環境保育是規劃新發展區的主要研究課題。在規劃過程中，我們致力在發展及保育方面找出平衡。研究小組曾就研究範圍進行基線調查，並從生態保育及綠化的角度，識別出「自然保育區」及「綠化地帶」。新發展區的規劃保留了塋原濕地及鳳崗山山林等，亦保留所有原居民村落及其文化遺產。河上鄉的風水林將保留作綠化帶。區內現時所有的法定古蹟及已評級的歷史建築物將會保留並妥善融入新發展當中。

我們明瞭社會人士對較優質生活環境的期望，故此新發展區着重「綠色設計」、「綠色交通」及「綠色基礎設施」。

「綠色設計」---- 新發展區的規劃布局，主要是將人口集中於集體運輸站的步行範圍內，區內會設立完善的行人及單車徑網絡，以減低對汽車及道路的需求。新發展區的觀景廊及通風廊保護景觀及促進空氣流通，配合天然資源如山林及河溪，引入連綿不斷的園林，增加綠化比率以減低熱島效應。

「綠色交通」---- 新發展區採用以鐵路為主的發展模式，鼓勵居民步行，亦會在適合地方設置單車徑及相關設施以方便市民騎單車作短途代步用途。我們亦正研究在新發展區內使用不以化石燃料為車用燃料的路面交通工具(例如液化天然氣／電動車輛)。

「綠色基礎設施」---- 我們現正研究於三個新發展區採用不同的基礎節能設施，包括污水再用系統及區域供冷系統。

我們亦主張新發展區採用環保樓宇設計(如有助減少熱島效應的綠化屋頂和垂直綠化設計)，鼓勵遵從可持續建築設計，並引入環保建築方法。

此外，研究亦為三個新發展區進行碳審計，以找出新發展區所排放的溫室氣體量，並建議適當措施以減低碳排放。

新發展區項目是《環境影響評估條例》下的指定工程項目，必須遵行法定的環境影響評估程序。現時，我們正按環境影響評估研究概要進行各方面的環境影響評估。在研究的後階段，我們會向環境保護署署長提交環境影響評估報告，屆時公眾亦可提出意

見。

交通設施

- 2.2.12 有公眾人士認為需要增加新發展區與現有社區的公共交通接駁服務，以促進當地社區的連繫。亦有公眾人士提出興建高架鐵路串連三個新發展區、落馬洲河套區及開放後的邊境禁區。我們亦接獲公眾的書面意見，建議政府考慮採用巴士專線、巴士快速捷運系統、電動巴士、無軌電車、輕鐵、自動旅客捷運系統及中型鐵路系統等。因應已發展地區的地理限制，有公眾提議有關的運輸走廊應盡量建在地底，以節省空間；但如情況許可，運輸走廊亦可採用高架設計及建於地面以節省成本。
- 2.2.13 有不少公眾人士贊同在新發展區內設立完善行人徑及單車徑網絡，認為可配合未來從邊境禁區釋出的土地的發展和帶動本地旅遊，但必須提供更完善的配套設施及單車停泊處。

回應：新發展區的交通規劃，其與現有社區的連接及對現有交通網絡的影響，一直是這次研究的重點之一。在第二階段的運輸及交通評估中，我們已就公共運輸網絡、環保運輸系統及單車徑的設計，作更深入的探究。研究考慮到市民的意見，同時平衡運輸、環保、土地用途、財務、技術及對公眾影響等因素。

新發展區採用以鐵路為主的發展模式，鼓勵使用現有鐵路系統，例如東鐵線(包括落馬洲支線)，往來新發展區及其他區域。研究認為這是最具效率及最環保的規劃。隨着沙中線的落成，現有鐵路系統將有足夠的載客能力，滿足新發展區的需求。

新發展區規劃鼓勵步行。區內會設立安全便捷的單車徑連接港鐵站，以方便市民騎單車作短途代步用途。在港鐵站及公共運輸交匯處亦會設立足夠的單車泊位。

我們曾就粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區設立自動旅客捷運系統連接現有港鐵站進行研究，結果顯示該系統在技術上可行，但相關路線在穿過現有發展區時會有相當限制及困難，對部分現有發展亦可能有影響。該系統的建築成本高昂，在無補貼之下財政難以自持，營運收支亦要作評估及考慮。研究認為使用較環保的巴士(如混合式電動巴士或全電動巴士)配合鐵路網絡，是最適合新發展區的公共運輸模式。這可避免軌道建設對舊區造成影響。

近年環保巴士的技術發展迅速，政府及營運商現正就電動車輛在香港的運作進行測試。新發展區的規劃已預留土地，可以靈活處理，讓不同類型車輛營運。

社區設施

- 2.2.14 公眾人士對新發展區內所提供的社區設施抱有不同期望，有些希望在區內興建一所醫院，紓緩北區醫院使用率飽和的情況；亦有公眾希望增設圖書館、社區會堂、安老院等社區設施。公眾人士亦希望適時提供這些設施，以配合未來就業及居住人口的需要，避免出現天水圍新市鎮的社會問題。
- 2.2.15 一些北區的中學校長指出區內康樂體育設施不足，以致學校需要到區外舉辦運動會，十分不便，故期望新發展區計劃能夠為北區青少年提供標準的體育場地，特別是游泳池和大型足球場。

回應：適時提供社區設施是新發展區規劃的重要目標。我們已參考過往不同新市鎮的規劃，在制定「建議發展大綱圖」時，我們考慮了公眾及相關政府部門的意見，並視乎實際情況，以可持續發展及以人為本的理念，平衡各方訴求。

因應人口增加，我們在古洞北新發展區的西南面預留土地，興建一所新醫院以提供醫療及救護服務。我們會繼續與醫院管理局及消防處等相關政府部門密切連繫，制定發展細節。

三個新發展區共提供約 77 公頃休憩用地，比《香港規劃標準與準則》所規定的約 34 公頃為高。另外，三個新發展區將會按照《香港規劃標準與準則》⁽¹⁾ 的指引，提供幼稚園、小學及中學。在古洞北新發展區內會有一個公共圖書館，而古洞北及粉嶺北新發展區將各設有一個室內運動場館。我們亦在古洞北新發展區預留土地，興建一個較大型的室外體育館，提供多個標準體育場地，如田徑場、足球場等，同時會設有一個公眾游泳池。此外，新發展區內亦會提供其他社區設施，包括綜合青少年服務中心、綜合家庭服務中心、長者地區中心、長者鄰舍中心及安老院舍等，以服務新發展區和鄰近社區的居民。

2.3 建議發展計劃的可行性及實施安排

收地、補償、遷拆及重置

- 2.3.1 雖然第二階段公眾參與的重點是「初步發展大綱圖」，但仍有不少意見是關於落實安排，特別是收地、補償和遷拆／重置的事宜。一般來說，受影響的區內人士均反對沒有提供有關收地、補償和遷拆／重置方案的發展計劃。
- 2.3.2 大部分受影響的村民和商戶在多個公眾參與活動中（例如上水區鄉事委員會會議、古洞村村民大會、粉嶺北村民大會及公眾論壇等），均強烈要求先原區安置後清拆，並提供合理的賠償。其中有村民要求「拆村賠村」，以保存現有的社區網絡，讓老人家安享晚年；部分公眾人士亦要求假若需要遷至公共房屋，政府須豁免對他們進行資產審查，並以低於居

⁽¹⁾ 按「香港規劃標準與準則」，每人應有地區休憩用地及鄰舍休憩用地為 2 平方米，而工業及商業區每名工人應有鄰舍休憩用地為 0.5 平方米。

屋價格出售單位予受影響居民。當中亦有不少現居於古洞村、馬屎埔村及虎地坳村的居民要求「不遷不拆」。

回應：在過往兩次的公眾參與過程中，我們曾到不同地區聽取居民的意見，完全了解村民對遷拆的憂慮。在提出新發展區的建議時，我們已盡量減低計劃對現有發展的影響。然而，落實新發展區計劃將無可避免地影響部分現有業權人和居民，政府會先確保受影響人士在現時的法律和政策下獲得合理賠償或安置，才會進行遷拆計劃。公共房屋是珍貴的社會資源，政府有責任確保這些公共資源得到合理及公平的運用，以確保公共房屋資源能夠公平地分配予有真正需要的人士。

從第一及第二階段公眾參與收集的公眾意見中，我們了解到部分可能受影響的人士認為現時的收地及賠償方案未能滿足他們的要求。

為了回應受影響人士的關注，我們建議一個原區安置居民的計劃，以協助受新發展區計劃影響而須搬遷的人士。我們在古洞北新發展區範圍內預留了一幅土地，為符合公屋申請資格的受影響居民提供公共房屋。該幅地位於古洞北新港鐵站的西面，從該鐵路站步行可達，亦鄰近新發展區市中心。計劃的細節仍在草擬中，當局會進一步與受影響的人士溝通，務求擬出雙方可接納的方案。

發展時間表

- 2.3.3 不少公眾人士亦希望得悉新發展區詳細的實施時間表，好讓他們知道發展的進度，亦可使受影響人士就自己的生活及相關物業的事項作出合適的安排(如裝修、租務等事宜)。

回應：我們已為新界東北新發展區制定了一個發展時間表，預算第一期建築工程會由二零一七年開始，估計整個新發展區約需 15 年才能完全落成。新發展區的發展將會分期進行，古洞北新發展區近港鐵站一帶及粉嶺北新發展區東部將會率先發展，預計首期房屋會在二零二二年落成。

發展模式

- 2.3.4 在發展模式方面，我們接獲數份意見書提出容許私營機構參與新發展區發展計劃。不過，有居於粉嶺北的村民亦指出，提倡私營機構參與，會鼓勵土地業權人終止租約並進行清拆，令村民無家可歸。

回應：新界東北新發展區內超過一半的可發展土地為私人擁有，如何落實新發展區計劃安排是一個重要課題，亦是公眾關注的議

題。在第一次公眾參與中，我們曾邀請公眾就落實計劃安排提出意見，並提出私營機構參與計劃的概念模式，供公眾討論。

爲了確保新發展區按「建設發展大綱圖」有序地進行，適時提供各項公共設施和房屋供應，政府決定以「傳統新市鎮發展模式」推行新發展區的發展，即是由政府根據當時的土地政策徵集土地，隨後進行清拆、土地平整工程、提供基礎設施，以致最後批出土地進行各項發展項目。過去數十年我們所推行的新市鎮計劃，均採用這個發展模式，並卓有成效。

2.4 古洞北新發展區

2.4.1 古洞北新發展區「初步發展大綱圖」的意見主要是關於如何安置古洞村村民及如何保育塋原濕地這兩大議題。

安置受影響村民

2.4.2 有村民表示古洞村在一九二六年鄉議局成立前已經存在，政府不可把古洞村當作普通寮屋般看待。再者，古洞村村民多爲年邁的長者，清拆古洞村如同摧毀他們的社區網絡。因此，他們在多個公眾參與活動中(特別是上水區鄉事委員會會議、古洞村村民大會及公眾論壇)均強烈反對清拆古洞村，並提出「不遷不拆」的訴求。他們認爲當局沒有顧及村民的利益，未有在新發展區內預留土地重建古洞村。他們要求當局體恤古洞村的特殊情況，「拆村賠村」，安排原村安置。

2.4.3 在古洞村村民大會上，有村民指出政府沒有考慮鄉村工業遷拆重置的問題，希望政府爲鄉村本土工業發展(如醬油廠、鋸木廠、酒廠、機械維修廠、再生物料回收業、物流業及貨倉等)預留土地。

2.4.4 有公眾人士建議考慮開發大石磨及只利用政府土地去發展古洞北新發展區，減低對古洞村村民的影響。

回應：在過往兩次的公眾參與過程中，我們曾到不同地區聽取居民的意見，我們完全了解村民對遷拆的憂慮。在提出新發展區的建議時，我們已盡量減低計劃對現有發展的影響。

現時古洞村位處的地點貼近擬議的古洞鐵路站，是發展爲古洞北新發展區市中心的理想位置，適宜作較高密度的發展。爲配合古洞北新發展區的整體規劃，實有需要將古洞村所在的土地納入新發展區範圍內。大石磨大部分土地爲山坡，受地形所限，可發展的土地面積較小，因此未有納入新發展區發展範圍內。

落實新發展區計劃將無可避免地影響部分現有業權人和居民。政府資料顯示，古洞村並未列入地政總署的認可鄉村名冊中。不過，政府會盡力確保受影響人士能夠在公平、公正的機制下獲得

合理賠償或安置。

從第一及第二階段公眾參與收集的意見中，我們了解到部分可能受影響的人士認為現時的收地及賠償方案，未能滿足他們的要求。

為了回應受影響人士的關注，我們建議一個原區安置合資格居民的計劃，以協助受新發展區計劃影響而須搬遷的人士。我們在古洞北新發展區範圍內已預留了一幅土地，為符合公屋申請資格的受影響居民提供公共房屋。該幅土地位於古洞北新港鐵站的西面，從該鐵路站步行可達，亦鄰近新發展區市中心。計劃的細節仍在草擬中，當局會進一步與受影響的人士溝通，務求擬出雙方可接納的方案。

根據現行土地政策，受新發展區工程影響的鄉郊工業及露天貨場等，將不會獲得重置安排。當局會因應現行的法例及政策，向受影響人士作出賠償。坪輦／打鼓嶺新發展區內建議的「其他指定用途（特殊工業）」用地可以供鄉郊工業及露天貨場在短至中期內使用。受影響人士可根據現行的法例自行在該區覓地作臨時鄉郊工業及露天貨場用途。

塋原濕地的保育

- 2.4.5 塋原濕地保育是第二階段公眾參與的另一大課題。環保團體及環境諮詢委員會委員均認為把塋原劃為「綜合發展及自然保育改善區」的建議會鼓勵大規模發展，未能保留該區的生態價值，最終令塋原從此消失。他們希望政府徵收土地以進行保育，而非把保育責任交予土地業權人。環境諮詢委員會委員要求把該區劃為自然生態公園，作為整個新發展區的一部分。
- 2.4.6 我們亦接獲公眾的書面意見，指出塋原及河上鄉有兩至三種特別的蝴蝶品種及不同的雀鳥品種，故此反對把塋原規劃為「綜合發展及自然保育改善區」。這些意見認為在沒有明確的樓宇高度限制下，塋原濕地將來會被四周的高樓大廈包圍而被「孤立」及「封鎖」起來，令雀鳥難以飛入濕地進行覓食。他們建議把該區改劃為「自然保護區」或「具特殊科學價值地點」(SSSI)，不可作任何農耕以外的發展。他們亦指出「新自然保育政策」下提議的塋原「優先保育地區」應該大於「綜合發展及自然保育改善區」地帶。在此地帶南面及北面的土地有相同的保育價值。因此，建議參照「優先保育地區」範圍，檢討古洞北「初步發展大綱圖」。
- 2.4.7 另一方面，地區人士及土地業權人亦反對把塋原劃為「綜合發展及自然保育改善區」。他們認為擬議的濕地保育區，將凍結土地業權人的發展權而不獲政府補償，剝削土地持有人的發展權利。他們亦指出把塋原變成城市人的免費後花園是

對業權人不公平，希望政府給予合理賠償。總括而言，多方意見均認為政府應收回土地，主動地進行保育。

回應：二零零八年年底，我們進行了第一階段公眾參與，也曾廣泛討論保育塋原這個課題。誠然，有部分持份者不大認同塋原的生態價值，亦不覺得有保留的需要，但環保團體及部分地區人士則認為該濕地具有高生態價值，須予保護。另一方面，我們亦收到強烈的意見及訴求，包括北區區議會的意見，認為在保育的同時，亦須顧及土地業權人的意願，不能漠視他們的權益。若土地業權人不願意與環保團體等充分合作，最終亦難以達成保育的效果。一般意見認為政府應把握發展新發展區的機會，尋找一個能夠平衡各方需要的方案，以解決塋原的保育問題。

研究顧問於二零零八年年中至二零零九年年中在塋原進行了全面的生態調查。調查結果顯示塋原有多種濕地生境，包括仍在耕種及閒置的水田及早田、池塘、沼澤、緩衝河流及綠化堤等。這些生境使塋原形成了一個豐富的生態系統且使其具備很強的生態連繫，包括與周邊濕地、河流甚至后海灣濕地都有一定的連繫。這些特徵證明塋原的高生態價值。

塋原及河上鄉是二零零四年公布的「新自然保育政策」12 個須優先加強保育地點之一。「新自然保育政策」引入「公私營界別合作」方案，讓土地擁有人或機構可獲准在已選定須優先加強保育地點中生態較不易受破壞的部分進行發展，但發展規模須經政府審批，而且項目倡議者須負責長期保育和管理該地點其餘生態較易受破壞的部分。

綜合第一階段公眾參與中社會人士就保育塋原提出的意見、生態調查的結果及「公私營界別合作」方案的經驗，研究建議將塋原地帶劃為「綜合發展及自然保育改善區」，希望透過規劃申請制度，容許土地擁有人或機構提交在生態價值較低的部分區域作綜合的低密度發展，以換取加強保護和保育塋原濕地內生態價值較高區域的計劃。我們把這項建議反映在「初步發展大綱圖」上，並在第二階段公眾參與中徵詢公眾對這項建議的意見。

然而，在第二階段公眾參與中所收到的意見普遍反對這項建議。在檢討過不同方案後，我們決定因應公眾的意見擱置將塋原地帶劃為「綜合發展及自然保育改善區」的建議，而是將該區域劃為「其他指定用途(自然生態公園)」(約 37 公頃)，並改善地帶內的濕地生態價值，以補償新發展區對區內濕地的影響。為了讓市民了解塋原的生態價值，我們建議在這地帶的南端設立訪客中心。

在「其他指定用途(自然生態公園)」地帶北面及南面的其餘土地將按現行的分區計劃大綱圖維持劃作「農業」地帶。「農業」地帶的規劃意向是要保留優質的農地，鼓勵耕作。

有意見認為在擬備新發展區計劃時應完全參照塋原及河上鄉「優先保育地區」的界線。然而，該界線包括河上鄉村及毗鄰風水林等更廣泛範圍，我們在「建議發展大綱圖」上已根據實際情況將

該地區分別劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」。研究的調查亦顯示該「優先保育地區」以西地區包括部分已開發土地(如露天倉、停車場等)，當中並不涉及任何獨特自然生態。由於未能與塋原的高生態價值地區相連接，加上受到現時發展及計劃的基礎設施所限制，我們建議將該部分土地納入新發展區範圍，以作綜合發展。

鄉村發展

- 2.4.8 部分鄉村的原居民指出現有可發展小型屋宇的土地不足，對「初步發展大綱圖」未有預留足夠土地供發展小型屋宇感到失望。有原居民更指出在規劃時只參考未來 10 年對小型屋宇需求的數字並不足夠，應參考未來 30 至 50 年的需求。

回應：「鄉村式發展」地帶主要是反映現有的認可鄉村和預留適宜作鄉村發展的土地，供原居民興建小型屋宇及建設有關配套設施之用。在制定「鄉村式發展」地帶時，當局會考慮現有的鄉村範圍，並以尚未興建的小型屋宇數目和經由地政專員收集村代表所提供的未來 10 年需求數字作參考，亦會考慮地形、公共設施配套及環境限制等因素。

根據地政總署和各村代表提供未來 10 年小型屋宇需求的數字，顧問曾對新發展區範圍內認可鄉村擴展的需要進行評估。研究顯示，現行涵蓋燕崗村的「鄉村式發展」地帶，有足夠土地滿足預計的小型屋宇需求。因此，顧問在擬備新發展區的「建議發展大綱圖」時，只對涵蓋燕崗村的「鄉村式發展」地帶作出輕微的修訂，以反映現有認可鄉村內小型屋宇及住宅建築物的實際分布範圍。至於河上鄉村，根據顧問的評估，有需要在現行涵蓋河上鄉村的「鄉村式發展」地帶外，增加土地作未來鄉村擴展之用。因此，在擬備新發展區的「建議發展大綱圖」時，顧問已將約 2.2 公頃適宜作鄉村擴展的土地(主要是已取得規劃許可興建小型屋宇的土地及在認可鄉村範圍內的土地)，劃作「鄉村式發展」地帶。顧問亦根據地段界線及實際情況，對涵蓋河上鄉村的「鄉村式發展」地帶作出輕微修訂。

交通運輸

- 2.4.9 在道路運輸及交通方面，有公眾人士提出需要改善粉嶺公路及青山公路(上水段)，以應付未來人口增長及需要。此外，有公眾人士亦提議興建一條連接路，加強塋原與古洞北市中心的聯繫。

回應：新發展區對現有交通網絡的影響，是交通及運輸評估中其中一個重要研究項目。古洞北新發展區的規劃將配合一系列擬議

道路改善工程，包括把粉嶺公路新田交匯處至寶石湖交匯處由雙程三線擴闊為雙程四線。至於塋原與古洞北市中心的行車或行人連繫，我們已規劃足夠道路連接河上鄉及燕崗等村落，相關網絡已反映在「建議發展大綱圖」上。新發展區的單車網絡將與政府的新界西北單車網絡連接，方便市民往返新發展區、塋原及粉嶺／上水新市鎮。

志願團體服務

- 2.4.10 有在區內提供服務的志願團體要求在新發展區內或以外提供土地以繼續其服務。

回應：我們已經與受影響的志願團體接觸，並了解其訴求。有關部門在獲得相關政策支持下，會繼續協助相關志願團體在新發展區範圍內或外物色合適土地，繼續提供服務。

2.5 粉嶺北新發展區

- 2.5.1 公眾人士對於粉嶺北新發展區「初步發展大綱圖」的意見，主要圍繞如何安置受影響的村民、粉嶺北應否進一步發展、擬議的石湖墟污水處理廠擴建工程、改善寶石湖交匯處、新發展區未來的交通安排及新發展區東面擬作公營房屋用地等問題。

安置受影響村民及發展模式

- 2.5.2 一些可能直接受影響的粉嶺北非原居民認為新發展區將摧毀該地區長久建立的社區網絡，老人家將最受影響。因此，在粉嶺北村民大會及公眾論壇上多位村民均提出「不遷不拆」的訴求。亦有部分村民提出如最終需要清拆，政府應安排原區安置及合理賠償。
- 2.5.3 亦有村民認為「初步發展大綱圖」上的擬議土地用途有「官商勾結」及「利益輸送」之嫌。亦有意見指出，提倡私營機構參與，會鼓勵土地業權人終止租約並進行清拆，因而令村民無家可歸。

回應：在擬備新發展區的「建議發展大綱圖」時，我們考慮了不同的規劃因素，包括土地用途的需要、地理環境因素、交通及基建的配合等。「建議發展大綱圖」上各個土地用途的建議是平衡了多項不同規劃因素的結果，屬規劃及工程研究的專業意見，絕無遷就任何土地業權人的土地。

在過往兩次的公眾參與中，我們曾到不同地區聽取居民的意見，以了解村民對遷拆的憂慮及關注。我們建議一個原區安置居民的

計劃，以協助受新發展區計劃影響而須搬遷的人士。我們在古洞北新發展區範圍內預留了一幅土地，為符合公屋申請資格的受影響居民提供公共房屋。該幅地位於古洞北新港鐵站的西面，從該鐵路站步行可達，亦鄰近新發展區市中心。計劃的細節仍在草擬中，當局會進一步與受影響人士溝通，務求擬出雙方可接納的方案。

為了確保新發展區按「建設發展大綱圖」有序地進行，適時提供各項公共設施和房屋供應，政府決定以「傳統新市鎮發展模式」推行新發展區的發展，即是由政府根據當時的土地政策徵集土地，隨後進行清拆、土地平整工程、提供基礎設施，以致最後批出土地進行各項發展項目。過去數十年我們所推行的新市鎮計劃，均採用這個發展模式，並卓有成效。

粉嶺北新發展區的發展

- 2.5.4 一些粉嶺現有屋苑的居民反對在粉嶺北進行城市發展，理由是粉嶺北新發展區大部分已劃作「綠化地帶」，這個綠化緩衝區應予保留。有些公眾人士則提出應以更多休憩用地及美化地帶去補償綠化地帶的損失，從而提高新發展區的生活質素。

回應：推行新發展區的主要目的是滿足未來人口增長的住屋及就業需要。政府就新發展區的選址及計劃，在過往經已進行詳細研究，亦曾徵詢公眾意見。《香港 2030》建議率先推行新界東北新發展區，其中一個重要原因是此地區鄰接現有的新市鎮，提供的基礎設施將更具效益。天平山村及奕翠園附近的地區，鄰近粉嶺／上水新市鎮，因此被納入新發展區範圍內。我們在擬定「建議發展大綱圖」時已考慮配合周邊環境，包括在粉嶺北新發展區內，將梧桐河兩旁建議保留作休憩用地。在強調「綠色」及「可持續發展」的設計下，新界東北新發展區將會為市民提供一個優質的生活環境及另類生活空間的選擇。

粉嶺北新發展區將會提供約 27 公頃休憩用地，比《香港規劃標準與準則》所規定的約 10.7 公頃為高。區內的公共休憩空間及美化地帶佔新發展區可發展土地約 24%，是三個新發展區中最高的。

此外，地盤面積達介於 1,000 至 20,000 平方米及超過 20,000 平方米的新建築發展項目須符合屋宇署所規定分別為 20%及 30%的最低綠化覆蓋率。

石湖墟污水處理廠的擴建工程

- 2.5.5 上水鄉及部分粉嶺北村民反對擬議石湖墟污水處理廠擴建工程的地點，認為該地點太接近民居，污水處理廠發出的氣味

及廢氣等會影響附近居民心理及身體健康。因此，他們強烈要求重新考慮擴建工程的位置。部分人士提議把污水處理廠遷移至文錦渡的政府土地、沙嶺或恐龍坑禁區內的污水泵房附近。他們亦指出虎地坳的土地不應作任何政府設施用途，應保留作農耕或鄉村擴建之用。

回應：因應公眾的意見，我們就石湖墟污水處理廠擴建工程再作進一步檢討，考慮過多方面因素後，現在建議在原址及祝運街以北的一幅政府土地擴建該污水處理廠，俾能更有效地利用土地資源及整合現有污水處理工序；至於梧桐河以南、上水鄉以北的綠化地帶則會保留。在梧桐河以北原先劃作重置漁農自然護理署的打鼓嶺行動中心(打鼓嶺農場)及與警務處相關用途的虎地坳村一帶，則按現行分區計劃大綱圖劃作「農業」地帶。擬建的政府設施，包括警察駕駛及交通訓練場地、基動部隊訓練中心及槍械訓練場地則東移至文錦道路兩旁原先預留作港口後勤用途的土地。

我們經已就擴建石湖墟污水處理廠對附近環境的潛在影響進行了初步環境影響評估，結果顯示，若能配合一系列適當的紓緩措施，擴建石湖墟污水處理廠將符合環境影響評估程序的技術備忘錄內評估空氣質素影響的準則。紓緩措施包括安裝除臭系統及把可能排出臭味的裝置擺放在遠離易受空氣污染影響的地方，以減少臭氣污染。擬建的污水處理廠每天可處理超過 15,000 立方米的污水，按《環境影響評估條例》為須有環境許可証的指定工程項目。

道路建設及交通配套

- 2.5.6 在道路建設及交通配套方面，有北區區議會議員、新界鄉議局委員、上水區鄉事委員會委員、大頭嶺及松柏塱村村代表及地區人士反對改善寶石湖交匯處及配套道路的建議，認為該等設施太接近大頭嶺村和松柏塱村，產生空氣污染及噪音等問題。
- 2.5.7 此外，粉嶺區鄉事委員會委員及地區人士亦關注擬議粉嶺繞道的定線，認為該繞道接近現有的鄉村，例如崇謙堂，會產生環境污染、景觀及風水等問題。
- 2.5.8 不少公眾人士亦擔心新發展區會帶來大量的新增人口，使粉嶺／上水新市鎮內本已十分擠塞的交通更添壓力。因此要求發展新發展區時，必須改善現有的交通基礎設施。一些公眾人士更要求設置輕鐵，以便把新發展區各個發展和現有粉嶺／上水新市鎮及港鐵站連接。

回應：新發展區對現有交通網絡的影響，是研究中十分關注的一環。研究建議的寶石湖交匯處改善工程及粉嶺繞道，正是為了紓緩現時區內寶石湖路及沙頭角路的交通擠塞問題，同時應付未來

新發展區的交通需求。

在擬定「初步發展大綱圖」時，我們已就寶石湖交匯處改善工程進行了深入研究，並建議將寶石湖交匯處置於現時寶石湖路及彩園路的交匯處，並以高架連接路連接粉嶺公路，這樣能更有效解決現時寶石湖交匯處與掃管笏交匯處一帶因切線距離過短而引起的交通擠塞問題。然而，我們在第二階段公眾參與收到不少公眾意見，特別是大頭嶺居民的反對意見，因此我們就寶石湖交匯處改善工程再作進一步檢討。考慮過多方面因素後，現在建議在寶石湖路建設一條高架連接路，讓南行車輛可繞過寶石湖交匯處前往元朗方向。雖然此方案相比之前的建議，在交通容量方面會稍減，但優點是大頭嶺及松柏塢之間的綠化區域將不受影響，而且建築成本較低，有關方案經已反映在「建議發展大綱圖」上。我們已盡量平衡交通需要、環境影響、生態、規劃、行車安全及技術限制等各方面考慮因素，在減低環境影響同時，滿足北區的交通需求及減低對附近村落及居民的影響。

我們明白居民關注道路可能帶來的空氣污染、噪音及景觀問題。我們經已就粉嶺繞道及其他擬建道路對附近環境的潛在影響進行了初步環境影響評估。結果顯示，若能配合一系列適當的紓緩措施，上述地區將符合環境影響評估程序的技術備忘錄內評估空氣質素影響、噪音影響、景觀及視覺影響等準則。擬議粉嶺繞道的設計將考慮適當的紓緩措施，包括在粉嶺北新發展區東部路段作低於地面的道路設計及設置隔音屏障；在連接沙頭角公路及粉嶺公路(接近和合石路段)的橋樑外形設計上盡量與周邊景觀配合。在下一研究階段，我們會就粉嶺繞道及其他擬建道路進行詳細環境影響評估。

我們曾就粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區設單軌鐵路連接現有火車站進行研究。研究結果顯示該系統在技術上可行，但相關路線在穿過現有發展區時會有相當限制及困難，對部分現有發展亦可能有影響。該系統的建築成本高昂，在無補貼之下財政難以自持，營運收支亦要作評估及考慮。研究認為使用較環保的巴士(如混合式電動巴士或全電動巴士)配合鐵路網絡，是最適合新發展區的公共運輸模式。這可避免建造軌道對舊區造成影響。近年環保巴士的技術發展迅速，政府及營運商現正就電動車輛在香港的運作進行測試。新發展區的規劃已預留土地，可以靈活處理，讓不同類型車輛營運。

城市設計

- 2.5.9 部分公眾人士對「初步發展大綱圖」上提出的樓宇高度、密度、地積比率及土地用途表示關注。有地區人士反對粉嶺北新發展區東面作公營房屋用地，認為該地點接近現有的私人屋苑如綠悠軒及榮輝中心等，嚴重影響居民的景觀及空氣流通。

- 2.5.10 部分公眾人士同意粉嶺北新發展區以河畔市鎮為發展主題，但希望河畔公園的規模可以再大一點，以及利用梧桐河以北的地方作適合的河畔發展。
- 2.5.11 有北區居民指出現時擺放在梧桐河南面的大量貨櫃，除了影響環境及景觀外，亦對居住在附近的村民構成危險。

回應：梯級式高度及密度分布的設計，有助提升空間感及豐富都市輪廓，對視覺、採光及通風亦會產生正面作用。因此，在「建議發展大綱圖」內，我們仍然採用這個城市設計的概念。因應地理環境及風向的考慮，配合通風廊的設計，建築物高度由東西兩邊向中心並由南至北向梧桐河遞減。粉嶺北新發展區建築物高度不超過 35 層。在制定「建議發展大綱圖」時，我們引入觀景廊的概念，並將梧桐河兩旁保留作休憩用地。粉嶺北新發展區的建築物將會依河而建，並由河畔公園、中心公園及河畔兩岸休憩用地連接起來。粉嶺北新發展區將會提供約 27 公頃休憩用地，比《香港規劃標準與準則》所規定的約 10.7 公頃為高。

在擬定「初步發展大綱圖」時，我們已就城市設計和道路網絡的布局進行了深入研究。原先的設計概念是將密度相對較高的公營房屋靠近馬適路，以減低新發展對地區道路的負荷。因應收到的公眾意見，我們修改了新發展區東面土地用途的布局，當中的公營房屋已由靠近榮輝中心、綠悠軒的位置移至較接近粉嶺繞道；而原本劃作公營房屋的地點則改為樓宇高度、及地積比率較低的「住宅發展密度第二區」。有關的改動已反映在「建議發展大綱圖」上。

有意見認為應該進一步開發梧桐河以北的地方作發展用途。然而，該地區有很大的發展限制，包括陡峭斜坡、認可墓地，以及現有村落等。在「建議發展大綱圖」上，梧桐河以北主要闢作粉嶺繞道走線的範圍，目的是引導主要交通盡量遠離市中心，以減低粉嶺繞道對新發展區的影響。

有關梧桐河南面露天存放貨櫃的問題，由於該地點不是在曾被納入為發展審批地區的大綱圖內，我們不能根據《城市規劃條例》採取執行管制行動。就停車場及貨櫃場對附近地區可能造成的環境、交通及消防安全等不良影響，倘涉及違例事項，相關部門可根據現行法例執行管制行動。

鄉村發展

- 2.5.12 部分鄉村的原居民要求騰出更多土地給區內的認可村落，以配合未來小型屋宇的需求。部分人士建議利用虎地坳的土地或「初步發展大綱圖」上一個擬議用作擴建石湖墟污水處理廠的地段去擴展上水鄉。亦有提議將「初步發展大綱圖」中擬議的港口後勤用地撥給北區原居民發展小型屋宇。

回應：因應上水鄉居民的反對意見，我們已進一步探討擴建石湖墟污水處理廠的可行性，並建議在原址及祝運街以北的一幅政府土地擴建該污水處理廠。至於原先揀選的地段（即上水鄉以北一幅在粉嶺及上水分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的土地）則會剔出新發展區範圍。

由於村民提出用作發展小型屋宇的地段不在新界小型屋宇政策下的認可鄉村範圍及擴展區內，而且完全位於上水瀘水廠的一公里設有潛在危險裝置的諮詢區範圍內，因此不適宜作鄉村式發展。

2.6 坪輦／打鼓嶺新發展區

坪輦／打鼓嶺新發展區的發展

- 2.6.1 地區人士對坪輦／打鼓嶺新發展區的規劃表示滿意，支持將特殊工業區配合住宅及商業發展，附以綠化及保留地區文化特色的規劃。

回應：坪輦／打鼓嶺新發展區將規劃為優質產業區。在發展區的北面將提供土地發展特殊工業和優勢產業，南面的地方將發展中及低密度住宅，締造一個優質生活環境。

安置受影響村民

- 2.6.2 雖然我們未有在諮詢會中收到可能受坪輦／打鼓嶺新發展區影響的居民的意見，但我們亦有接獲個別人士的書面意見，表示關注清拆及賠償問題，並要求原區安置。

回應：為了回應受影響人士的關注，我們建議一個原區安置居民的計劃，以協助受新發展區計劃影響而須搬遷的人士。我們在古洞北新發展區範圍內預留了一幅土地，為符合公屋申請資格的受影響居民提供公共房屋。該幅地位於古洞北新港鐵站的西面，從該鐵路站步行可達，亦鄰近新發展區市中心。計劃的細節仍在草擬中，當局會進一步與受影響的人士溝通，務求擬出雙方可接納的方案。

交通配套

- 2.6.3 有公眾人士建議在坪輦路旁興建港鐵站、巴士總站及公共運輸交匯處，以增加坪輦／打鼓嶺新發展區的可達性及加強與其他新發展區的連繫。鑑於未來居住人口和就業人口的增長及現時坪輦路和沙頭角公路交通擠塞的問題，有公眾人士要求擴闊坪輦路和沙頭角公路。

回應：新發展區的交通配套，是研究的其中一個重點。坪輦／打鼓嶺新發展區內將會興建一條連接路，接駁擬興建的蓮塘／香園圍邊境口岸道路。這條連接路將大大提升坪輦／打鼓嶺一帶的可達性及對外交通接駁，紓緩坪輦路及沙頭角公路的壓力。我們亦就新發展區的計劃，包括對現有交通網絡的影響，進行了交通及運輸評估。結果顯示，隨着蓮塘／香園圍邊境口岸道路及粉嶺繞道落成後會疏導交通，現有沙頭角路及坪輦應有足夠容量應付未來的人口增長。

我們曾就打鼓嶺新發展區設自動旅客捷運系統連接現有港鐵站進行研究。結果顯示該系統在技術上可行，但相關路線在穿過現有發展區時會有相當限制及困難，對部分現有發展亦可能有影響。該系統的建築成本高昂，在無補貼之下財政難以自持，營運收支亦要作評估及考慮。研究認為使用較環保的巴士(如混合式電動巴士及全電動巴士)配合現有鐵路網絡，是最適合新發展區的公共交通運輸模式。這可避免建造軌道對舊區造成影響。近年環保巴士的技術發展迅速，政府及營運商現正就電動車輛在香港的運作進行測試。新發展區的規劃已預留土地，可以靈活處理，讓不同類型車輛營運。

城市設計

- 2.6.4 有公眾人士指出由於打鼓嶺的中心地帶為盆地，被周邊的高地及山丘包圍，所以在夏天經常記錄到全香港最高溫度。為避免居民將來在夏天要承受炎熱的天氣，在設計上應加入更多通風廊。
- 2.6.5 有公眾人士認為坪輦／打鼓嶺的綠化面積明顯比其他新發展區少，建議提高新發展區的綠化比率，提倡綠色生活環境。

回應：我們在擬定「初步發展大綱圖」時已考慮到通風的問題，而在擬定「建議發展大綱圖」時亦已優化坪輦／打鼓嶺新發展區的通風廊設計，並加添多條東西向的通風廊。在擬定城市設計控制圖時亦以優化通風效果為原則，訂下相應的設計控制。中央公園同時亦會為新發展區提供一個廣闊的空間，使空氣流通，紓緩熱島效應。樓宇高度設計布局採用由中心到周邊的分級高度輪廓，利用「下洗氣流效應」增強各區域的空氣流動。由於新發展區的地形限制其通風狀況，建議在區內建立空曠地帶，建築物與盛行風向保持一致，把空氣引入發展區內部。發展密度由中部的2.1倍逐步由向南部外圍降低至0.75倍，既可促進空氣流通，亦可與鄰近的鄉郊環境互相協調融合。

三個新發展區的地理環境、周邊發展、未來需要及發展主題各不相同。新發展區的特殊工業、政府、機構或社區及商業用地佔可發展用地約34%，主要為低密度發展，而地盤本身亦有足夠空間提供綠化。因此，坪輦／打鼓嶺新發展區的綠化條件亦有別於其他兩個新發展區。新發展區所提供的約17公頃休憩用地，較《香

港規劃標準與準則》所規定的約 4.2 公頃為高。

文化遺產及環境保育

- 2.6.6 公眾人士亦關心文化及環境保育等問題，特別是政府農場內已種植 40 多年的珍貴樹木及該區一些歷史悠久的建築。

回應：根據「建議發展大綱圖」，政府農場將會改建為中央公園，其中一個目的正是要盡量保留政府農場內的樹木。我們已詳細記錄新發展區內所有樹木。在土地規劃、道路走線、地盤平整的設計中，我們盡可能保留有價值的名樹和古樹。我們亦正就可能受影響的樹木研究適當的緩解措施，結果將會在稍後詳列於環境評估報告中。新發展區範圍內現時並沒有法定古蹟及已評級或擬議評級的歷史建築物。然而，雲泉仙館乃區內的文化特色建築，將會予以保留；而新修建的鄉事委員會鄉公所亦會融入新發展區當中。相關的規劃已反映在「建議發展大綱圖」上。

3 下一階段工作

- 3.1.1 透過「新界東北新發展區規劃及工程研究」第二階段公眾參與，我們了解到公眾對新發展區的整體規劃、發展規範、土地用途、交通運輸、社區設施及實施安排等各方面的意見，為制定「建議發展大綱圖」奠下重要基礎。
- 3.1.2 我們考慮了在第二階段公眾參與所收集的意見，並透過進一步的技術評估，制定了「建議發展大綱圖」。
- 3.1.3 我們會在完結研究前小心考慮在第三階段公眾參與收集的意見，以優化各項的規劃建設。

二零一二年六月

公眾參與剪影

上水區鄉事委員會



粉嶺區鄉事委員會



打鼓嶺區鄉事委員會



古洞村村民大會



香港規劃師學會



北區區議會



新界鄉議局



公眾論壇

