

初議報告摘要

總綱

行政長官在 2007-2008 年度施政報告中，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。新發展區將為新界北區提供優質的生活空間。

1998 年展開的「新界東北規劃及發展研究」(下稱「新界東北研究」) 根據規劃、環保、工程等技術評估報告所得出的建議，選定了古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺為合適的發展區，並建議把古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺結合為一個計劃(「三合一方案」)。其後由於人口增長及住屋需求放緩，該新發展區計劃於 2003 年暫時擱置。

2007 年完成的「香港 2030：規劃遠景與策略」研究(下稱「香港 2030 研究」)重新審視是否有需要在新界拓展策略性發展區，並建議落實新發展區的發展，以應付長遠的住屋需求，並創造就業機會。「香港 2030 研究」建議新發展區可作混合用途發展，包括提供房屋土地、教育和社區設施，改善鄉郊環境，更好地保護具有高保育價值的資源，適時的發展可為高等教育、特殊工業和露天貯物用途提供土地及創造就業機會。

為了重新啟動新發展區計劃，香港特別行政區政府土木工程拓展署聯同規劃署在 2008 年 6 月委託奧雅納工程顧問展開「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新發展區研究」)，為新界東北新發展區即古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺發展區制定新的發展計劃。

研究目標和範圍

「新發展區研究」的整體目標是為古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺制訂一個規劃和發展的綱領以配合長遠住屋、社會、經濟和環境的需要，並為 2019 年容納首批新發展區新入伙人口擬訂一個實施計劃。「新發展區研究」亦有一個特定目標就是建立一個可持續發展、環保、節能、以人為本及無障礙社區。

「新發展區研究」將會

- 考慮最新的規劃情況、社會的期望和發展的需要為新界東北新發展區擬訂一個發展計劃;
- 為新界東北新發展區的發展及基礎設施進行工程可行性評估; 及
- 通過環境影響和文化遺產影響評估，確定新界東北新發展區的發展和基礎設施的環境可接受性。

研究的主旨

「新發展區研究」的主旨如下：-

- 檢討和更新研究區的基線資料和狀況
- 確定和檢討主要課題
- 推行第一階段公眾參與活動
- 為發展建議制訂指導原則
- 進行規劃和技術評估
- 草議初步發展大綱圖、城市設計總綱圖和園景設計總綱圖
- 推行第二階段公眾參與活動
- 進行詳細的規劃和技術評估
- 擬訂建議發展大綱圖、城市設計總綱圖和園景設計總綱圖
- 制訂初步發展藍圖
- 推行第三階段公眾參與活動
- 制訂詳細發展藍圖、城市設計總綱圖和園景設計總綱圖
- 編寫總結報告書和行政摘要

初議報告摘要

將會檢討的主要課題

在制訂新界東北新發展區的發展和基礎設施建議時，我們會根據基線檢討和環境影響評估的結果來確立建議的可行性。其中要特別注意的課題包括：-

- 新界東北新發展區現有、擬訂或已規劃的土地使用
自前「新界東北研究」完成後，新界東北新發展區的現有限制和規劃情況已改變了不少。從規劃其他新市鎮的經驗，我們明白到市民對優質生活環境的訴求及以人為本社區的期望。至於房屋政策的改變、地區性商業和工業用地需求的改變、新的規劃要求、及因人口結構改變而對於政府/機構/社區設施的需求的變動，我們都將會予以考慮。
- 實施方案
我們會根據不同持份者的意向，包括土地持有人，租客和現有居民，在眾多的實施方案中尋找一個可行的方案，其中包括不同的土地承購模式，賠償安排以及私營機構參與的實施方法。
- 現有及未來交通網絡需求和限制
我們會分析區內現有和未來的交通網絡包括道路/鐵路網絡、跨境連接、交通需求與規劃中的工程項目的相互關係，並評估它們對區內交通系統所造成的影響。我們亦會在擬訂新界東北新發展區的交通網絡時著重環保和以人為先的規劃概念。
- 環境限制及高價值的生態、文化和景觀區域
我們會在環境影響評估中檢討現有文化遺產的價值和生態易受破壞的區域，並盡可能予以保留它們。如受影響，我們將會實施必要的紓緩措施及監測計劃。我們除了會在研究中考慮景觀和視覺問題外，亦會考慮其他的環境限制，如配水庫諮詢區和后海灣水質控制區。
- 工程和技術評估
我們會為新界東北新發展區進行基礎設施如排水、排污、供水、公用事業及土力情況的技術評估，以支持我們擬訂基礎設施的發展建議。

研究的大綱和里程碑

我們會進行三個階段的公眾參與活動以確保公眾的意見能夠適當地反映在新界東北新發展區的規劃和設計上。第一階段的公眾參與活動會在 2008 年年尾展開，我們會把焦點集中在新界東北新發展區的發展的主要課題上，如規劃目標和概念、發展機會和限制、設計原則等。在第二階段的公眾參與活動中，我們會透過公眾參與去討論新界東北新發展區的初步發展大綱圖。而在第三階段的公眾參與活動中，我們會向公眾簡介如何將他們的意見體現在建議發展大綱圖上。

整個「新發展區研究」預計會在 2010 年年尾完成。