

技術報告二 < 制定指導原則 > 行政摘要

報告目的

技術報告二 <制定指導原則> 的目的旨在為新界東北新發展區的發展建議確立一系列的指導原則，為主要課題提供規劃意向，並為制定初步發展大綱圖提供主要發展參數。

設定指導原則

「香港 2030 規劃遠景與策略」（「香港 2030 研究」）提出了三個相互連結的規劃方向，分別是提供優質居住環境、提升經濟競爭力及加強與內地聯繫，為新發展區的規劃提供了初步的策略性重點。另一方面，在過去幾年間，我們亦經歷了不少規劃狀況以及公眾對城市環境期望的改變，對新發展區的規劃和發展亦有重大影響。有見及此，我們先以香港 2030 研究中所提出的三個大方向為基礎，並在考慮近年來的主要改變及於第一階段公眾參與中所收集得的公眾意見後，制定了一系列的指導原則，並將之歸納為四個專題：新發展區的策略性角色、以人為本的社區、可持續的生活環境及落實計劃安排。

制定新發展區發展建議的指導原則

新發展區的策略性角色

發展主題

- 古洞北新發展區將被規劃作住宅、商業（可考慮酒店及辦公室大樓）、零售服務、文娛及機構用途。
- 粉嶺北新發展區將被規劃作住宅用途，並同時提供政府、機構或社區用途及零售服務。
- 坪輦／打鼓嶺新發展區將被規劃作就業中心，並會研究於合適的地點發展低至中密度的住宅項目。

策略性土地用途

- 保留合適的土地作發展特殊工業之用，如高科技及環保工業等。
- 於新發展區內尋找合適的地點設立醫院／醫療設施。

露天貯物用地／港口後勤用地

- 為擬建的蓮塘／香園圍邊境管制站提供所需的支援設施。如有需要的話，我們亦會在坪輦／打鼓嶺新發展區內提供土地容納受新發展區發展影響的露天貯物用地／鄉郊工業。

新發展區的界線

- 參考前新界東北研究以制定新發展區的界線，但會根據最新的規劃狀況輕微修訂新發展區的界線。

以人為本的社區

盡量減少對現行社區造成影響

- 新發展區的發展盡量減少對現行社區造成影響。

發展密度及可容納人口

- 為了締造更優質更寬敞的居住環境，建議把最高發展地積比率定為 5。

技術報告二 < 制定指導原則 > 行政摘要

房屋種類

- 新發展區內將採用一個平衡的房屋比例，以達致均衡的社區人口概況。在制定初步發展大綱圖時，我們假定了公共房屋佔總房屋數量的比例為 35% 至 45%。

就業機會

- 在新發展區內保留土地以提供就業機會，而這些就業機會亦會配合未來居民的不同技能。

康樂及社區設施的提供

- 我們會適時於新發展區內提供各項必要的康樂及社區設施，為未來及現行社區提供服務。

可持續的生活環境

塋原保育工作

- 塋原濕地的重要生態價值過去已獲證實。我們將會保育塋原濕地，並會把握發展新發展區的機會，為塋原的保育工作提供一個可持續、長期及全面的計劃。

符合環保原則的運輸模式（環保運輸模式）

- 進一步探討環保運輸模式的需要，並就環保運輸模式的經濟可行性及影響進行詳細評估。
- 鼓勵居民使用單車作為環保及輔助性的交通模式，亦會考慮設立一條全面的單車徑及提供相關單車設施。

符合環保原則的建築工程及基礎建設

- 為了令新發展區成為綠色城市，我們將會採納資源節省、能達致能源效益及低碳排放的措施。

可持續的城市設計

- 為了保護現有重要的景觀資源，我們會把現行景觀融入新發展區的景觀及城市框架內，我們亦會在制定初步發展大綱圖時，小心考慮保護山脊線。

落實計劃安排

政府收回土地、賠償及安置問題

- 為了集合土地作興建基礎設施及其他設施之用，政府收回土地是無可避免的方法。
- 與相關的政府部門進一步研究收回土地、補償及安置的安排。

落實計劃安排及私營機構參與計劃

- 進一步探討不同模式的私營機構參與計劃的利與弊。

下一步

根據所建議的指導原則，我們會為三個新發展區制定初步發展大綱圖。我們亦會反覆進行不同的規劃及工程技術評估（包括土力評估及地盤勘察、土地需求研究、交通及運輸評估、排水及污水評估、供水及公用設施影響評估、地盤平整評估、空氣流動評估、可持續性評估、環境影響評估、文物影響評估及社會經濟影響評估），以支持初步發展大綱圖的發展建議。初步發展大綱圖亦會列出新發展區的土地用途建議。