

Justifications 理由

申請地點面積為 839.5 平方米，根據坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖核准圖編號 S/NE-TKL/14，申請地點現時被規劃作「農業」用途。擬議發展是屬於第二欄用途，並沒有違背「農業」用途規劃意向。

申請人運用鄉郊及農地特有的資源，讓訪客接觸新鮮並優質的農產品，還有在市區難得一見的自然景觀，農莊獨有的活動體驗，以及採收成果時的滿足感，在場員工協助及提供種植相關知識。

擬議申請的上蓋面積為105.06平方米一層高臨時構建物，高度不多於3.5米，主要以兩組貨櫃改裝成臨時農作物及工具儲存室及接待處/寫字樓及洗手間及搭建遮陽簷蓬一組：

構建物A 遮陽簷蓬(77.33平方米)；

構建物B. 農作物及工具儲存室(13.865平方米)；

構建物C. 接待處/辦公室及洗手間(13.865平方米)

耕種地區約585.61平方米(包括小徑)，傳統泥土耕種區主要種植蔬菜，生果，申請人計劃以兩個模式經營；1. 提供種子/耕種工具，分間耕地租賃予公眾自行種植。2. 申請人以入場費方式收取費用，訪客自行種植蔬菜後，可自行採摘，不另收費；水間種植約176.70平方米，主要種植花卉，申請人計劃種植花卉供訪客觀賞。

上述位置涉及填土工程及梗鋪約277.62平方米，深度不多於0.2米，耕種地區將清除現場雜草及枯木，進行換泥(厚度不多於1米高)，請參照圖則 E 項位置，確保完成水平面與現有高度相同)

場內不設車輛進入及停泊，訪客主要乘坐交通工具前往申請位置(見附件1)，因此不會對鄰近交通造成影響，亦不會設有任何揚聲器，以減少對周邊地區帶來的噪音影響。

擬議發展性質，形式及佈局與周邊的環境協調，因此不會影響附近環境原有風貌。

申請地點將提供排水設施，擬議發展不會帶來負面的交通，排水影響。

擬議用途的營業時間為星期一至星期日上午九時至下午6時，公眾假期照常營業。

基於上述申請的理據, 希望城市規劃委員會及有關政府部門能從優考慮這宗規劃申請。

附件 1 訪客交通安排

~ 由粉嶺乘坐公共交通工具前往申請位置約 30 分鐘

The image shows a screenshot of a public transport route planner. On the left, the search criteria are: Start: 粉嶺站 粉嶺粉嶺車站路 (Fung Lok Station, Fung Lok Fung Lok Station Road), End: 坪原路 (Ping On Road). The selected mode is 'Bus' (最佳 14分, 12分, 32分, 1小時). Below the search bar, there are options for '立即出發' (Start immediately) and '選項' (Options). A list of bus routes is displayed:

Route	Duration
下午1:21—下午1:53 52K > 秀 下午1:24 從粉嶺車站路, 近粉嶺名都嘉麗閣出發 秀 11分 每 7 分鐘 詳細資訊	32 分
下午1:35—下午2:10 79K > 秀	35 分
下午1:21—下午2:09 52K > 秀	48 分

At the bottom left, it says '探索「坪原路」附近的地點' (Explore nearby locations near 'Ping On Road'). On the right, a map shows the route from Fung Lok Station (粉嶺站) to the applicant's location (near Ping On Road) via various villages and roads. Callouts on the map indicate travel times: 32 分鐘 (每 7 分鐘) and 48 分鐘 (每 7 分鐘). The map also shows other nearby locations like 文錦渡 (Man Kam To), 大埔田村 (Tai Po Tin Tsuen), and 下山路 (Ha Shan Kai Wat).