

考慮有關《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22》的申述

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
支持	總數：2	
支持修訂項目 A1 和 A2	R1：保良局	無
支持修訂項目 A1 和 A2 以及修訂圖則的《註釋》	R2：個別人士	無
反對	總數：2	
反對修訂項目 A1 和 A2，理由包括搗地事宜有關機制以及影響在申述地點上一個現有果園	R3：個別人士	無
反對修訂項目 A1 和 A2，理由與對樹木的影響有關	R4：個別人士	無
總計	4	0

1. 引言

1.1 二零一五年十二月十一日，《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱(附件 I)。有關圖則的修訂，主要涉及把位於馬田壘十八鄉路及大樹下西路交界西南面的一處地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶(修訂項目 A1)，以及把位於馬田壘十八鄉路及大樹下西路交界的一處地方由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，以作青年宿舍發展，以及相應修訂圖則的《註釋》(附件 II)。

1.2 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲四份申述。二零一六年三月四日，當局公布所接獲的申述，為期三星期，以便公眾提出意見，而在公布期內並無接獲意見書。所有申述均與修訂項目 A1 和 A2 有關。

1.3 二零一六年五月二十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定在同一次會議上由全部委員集體考慮所有申述。

1.4 本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮各項申述。城規會已根據條例第 6B(3)條的規定，邀請各申述人出席會議。

2. 背景

2.1 《二零一四年施政報告》指出，政府將繼續推動青年宿舍計劃，以滿足就業年青人擁有自己居住空間的期望，並給予這些年青人可藉儲蓄達成願望的機會。

2.2 為配合政府的措施，已覓得馬田壘十八鄉路及大樹下西路交界西南面的一處地方(約 0.67 公頃)，以發展青年宿舍(修訂項目 A1 和 A2)(圖 H-1)。

2.3 有關地點主要是一塊私人土地，捐給保良局作發展和營運擬議的青年宿舍(圖 H-1)。該擬議青年宿舍是政府在青年宿舍計劃下接獲的其中一項建議。二零一六年六月，立法會財務委員會批准撥款予保良局，以進行建築前期的工程。

2.4 擬議的 24 層青年宿舍大樓可提供合共 1 248 個宿位。大樓一樓是園景中空平台層；公用設施設於地面一層並設有；地庫停車場連相關機電工程設施。保良局已進行技術評估，包括交通影響評估、噪音影響評估、定量風險評估、空氣流通評估(專家評估報告)、視覺影響評估、保護樹木建議和園景設計總圖、排污影響評估和排水影響評估。相關政府部門經諮詢後對擬議發展計劃和技術評估原則上並沒有反對／沒有負面意見。

3. 地區諮詢

3.1 二零一五年七月十五日，民政事務局和保良局就計劃諮詢元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會。該委員會的委員大力支持擬議的青年宿舍發展項目，並且通過一項動議，要求所有相關的政府部門通力合作，以助順利落實青年宿舍發展項目。委員會會議記錄摘錄，載於附件 III-1。

- 3.2 二零一五年九月十六日，規劃署就建議修訂項目諮詢城鄉規劃及發展委員會，該委員會對有關建議表示支持。委員會會議記錄摘錄，載於**附件 III-2**。
- 3.3 該圖則刊憲後，規劃署於二零一六年一月十五日再進一步諮詢城鄉規劃及發展委員會，該委員會支持有關修訂。委員會會議記錄摘錄，載於**附件 III-3**。

4. 申述

表示支持的申述

- 4.1 由青年宿舍發展項目倡議機構保良局提交表示支持的申述 **R1**，認為有關修訂對落實發展青年宿舍至為重要，而發展項目符合政府在青年宿舍計劃方面的政策。相關政府部門已接納擬議發展項目的技術評估，而元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會亦支持有關擬議發展(**附件 IV-1**)。
- 4.2 由一名個別人士提交表示支持的申述 **R2**，認為擬議青年宿舍發展可以滿足在職青少年渴望擁有自己居住空間的訴求，並讓他們在儲蓄一段時期後可實現未來的計劃。有關項目的選址合適，亦可有助社會和諧及推動申述地點的發展潛力(**附件 IV-2**)。

表示反對的申述

- 4.3 由一名個別人士提交表示反對的申述 **R3**，理由是假如發展商與政府就青年宿舍項目建立了「捐地」的機制，會立下不良先例，影響日後的土地交易及使用。申述人亦關注到一旦興建青年宿舍，會導致在申述地點經營多年的現有果園關閉(**附件 IV-3**)。
- 4.4 由一名個別人士提交表示反對的申述 **R4**，理由是擬議發展會影響申述地點的現有樹木。申述人要求有關方面提交樹木補償種植計劃(**附件 IV-4**)。

5. 規劃考慮因素及評估

申述地點及其附近地區

- 5.1 申述地點(下稱「有關地點」)涵蓋修訂項目 A1 和 A2(約 0.67 公頃)(圖 H-1)。有關地點緊連十八鄉路，可經大樹下西路前往，現時在有關地點上大部分為空置及的休耕農地，有樹木及灌木覆蓋，並有少量臨時構築物。有關地點的東面部分，現時為商業苗圃所佔用(圖 H-2 至 H-4)；
- 5.2 有關地點位於元朗新市鎮南面部分，其四周地區具有以下特色(附件 I 及圖 H-1 至 H-4)：
- (a) 其東面橫過明渠處有民居、停車場、康樂及工業用途，以及在劃為「休憩用地」地帶內的一些空置土地；
 - (b) 其東面較遠處(約 200 米外)是位於「住宅(乙類)」地帶的中層住宅發展項目「蝶翠峰」(圖 H-1)，地積比率為 3 倍，而建築物高度為 14 層(主水平基準上 51 米)；
 - (c) 其西南面是一處劃為「休憩用地」地帶的地方，有民居／住宅構築物及荒地；
 - (d) 其東南面是位於「鄉村式發展」地帶的禮修村；
 - (e) 其西鄰是位於「其他指定用途」註明「加油站」地帶的一處已規劃作汽油及石油氣加油站的地方；
 - (f) 其西面較遠處(約 200 米外)是位於「住宅(甲類)1」地帶的高層住宅發展項目「原築」及「溱柏」(圖 H-1)，地積比率為 5 倍，而建築物高度分別為 21 層(主水平基準上 75 米)及 24 層(主水平基準上 81 米)；以及
 - (g) 其北面橫過十八鄉路是位於「鄉村式發展」地帶的村屋。

5.3 擬議青年宿舍發展項目的概括發展參數，載列於下表：

地盤面積(捐地面積)	約6 340平方米 (包括佔地500平方米的政府土地)
總樓面面積 －住用 －非住用	約 35 060 平方米 約 31 450 平方米 約 3 610 平方米
地積比率	約 5.53 倍
座數	1
層數	合共26層，另有一層地庫停車場連機電設施 (即青年宿舍大樓共24層，一樓的園景平台及地面層的公用設施)
最高建築物高度	主水平基準上約91.6米
宿位	1 248個
預計人口	約1 680人
私人休憩用地 綠化面積	1 880平方米 1 360平方米

規劃意向

- 5.4 「政府、機構或社區」地帶(包括「政府、機構或社區(5)」地帶)主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當區居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

申述理由及申述人的建議

- 5.5 備悉 R1 和 R2 支持對圖則及相關《註釋》的修訂項目。

- 5.6 R3 反對修訂項目，主要理由是對缺乏一個處理發展商捐地事宜的機制表示關注，以及相關發展將會影響現時在申述地點上經營多年的苗圃。申述地點將會由捐贈者送給保良局的一塊空置用地用作發展青年宿舍，政府只會與保良局(而非捐地者)合作，按既定的政策和程序，處理相關的申請。民政事務局局長亦表示，政府只會資助非政府機構所擁有的土地上作青年宿舍發展，而當青年宿舍建成後，營辦青年宿舍的非政

府機構應嚴格遵守就青年宿舍計劃訂定的規例。捐地的機制與所涉用地的土地用途並無關連，因此不屬城規會的範疇。

- 5.7 現時在申述地點範圍的苗圃，大部分屬私人土地。土地擁有人與佔用人之間的租賃協議，不屬城規會的權限範圍，因此應在推展擬議的青年宿舍發展項目時，由土地擁有人另作處理。
- 5.8 申述地點的土地用途地帶，應根據規劃考慮因素加以訂定。就土地規劃而言，申述地點是適合作擬議的青年宿舍發展，而相關的政府部門亦認為，不會出現難以克服的技術問題。擬議發展既能更善用土地，亦可惠及大約 1 700 名青年，為他們提供另一選項以達成擁有自己居住空間的期望。規劃署在修訂圖則前及修訂刊憲後，已諮詢元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會，而該委員會亦表示支持擬議的青年宿舍發展項目；因此，認為「政府、機構或社區(5)」地帶適當反映申述地點的規劃意向。
- 5.9 **R4** 關注發展計劃會對樹木造成影響，並要求有關方面提交補償種植計劃。為此，項目倡議人已就擬議青年宿舍的概括發展計劃擬備保護樹木建議及園景設計總圖，而在申述地點的園景樹木只屬普通的本地或外來品種，在該處並無已列入或可能列入「古樹名木冊」的樹木；相關政府部門(包括規劃署的總城市規劃師／城市設計及園境以及漁農自然護理署署長)，對此並無負面意見。此外，進行這項基本工程項目時，項目倡議人如需砍伐／移植任何樹木，必須獲得當局批准，亦須遵從相關的作業備考及指引行事。

6. 諮詢

- 6.1 規劃署曾諮詢下列政府部門，並已把他們的意見適當地納入上文各段：
- 發展局局長；
 - 民政事務局局長；
 - 地政總署元朗地政專員；
 - 漁農自然護理署署長；
 - 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；

6.2 下列政府部門對各項申述沒有意見：

- 運輸及房屋局局長；
- 商務及經濟發展局局長；
- 食物及衛生局局長；
- 教育局局長；
- 運輸署署長；
- 路政署總工程師／新界西；
- 路政署主要工程管理處總工程師 5／主要工程；
- 環境保護署署長；
- 消防處處長；
- 渠務署總工程師／新界北；
- 水務署總工程師／建設；
- 土木工程拓展署新界西拓展處處長；
- 土木工程拓展署土力工程處處長；
- 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- 機電工程署署長；
- 民航處處長；
- 房屋署署長；
- 食物環境衛生署署長；
- 康樂及文化事務署署長；
- 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處執行秘書；
- 社會福利署署長；
- 衛生署署長；
- 香港天文台台長；
- 工業貿易署署長；
- 警務處處長；
- 民政事務總署元朗民政事務專員；以及
- 政府產業署署長。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 R1 及 R2 表示支持的意見。

7.2 根據上文第 6 段所載的評估，以及基於下述理由，規劃署不支持 R3 及 R4，並認為不應修訂圖則以順應有關申述：

- (a) 申述地點適合作擬議青年宿舍發展。「政府、機構或社區(5)」地帶亦適合已規劃的發展。
- (b) 倘須砍樹，項目倡議人須根據現有指引及樹木保育機制，進行樹木調查及採取適當緩解措施。

8. 請求作出決定

請城規會考慮各項申述，並決定會否建議／不建議對圖則作出修訂，以順應有關申述／申述的部分內容。

9. 附件

附錄I	《元朗分區計劃大綱草圖編號S/YL/22》(僅為縮圖)
附錄II	《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/21》的修訂項目附表
附錄III-1	二零一五年七月十五日元朗區議會城鄉規劃及發展委員會第四次會議記錄摘錄
附錄III-2	二零一五年九月十六日元朗區議會城鄉規劃及發展委員會第五次會議記錄摘錄
附錄III-3	二零一六年一月十五日元朗區議會城鄉規劃及發展委員會第一次會議記錄摘錄
附錄 IV-1 至 IV-4	申述編號R1及R4
圖H-1	申述地點位置圖
圖H-2	地盤平面圖
圖H-3	航攝照片
圖H-4	實地照片

規劃署

二零一六年七月