TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10895 號
供城市規劃委員會於 2023 年 5 月 12 日考慮

《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/3》

考慮申述編號 TPB/R/S/FLN/3-R1 至 R7
和意見編號 TPB/R/S/FLN/3-C1

《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/3》
 考慮申述編號 TPB/R/S/FLN/3-R1 至 R7
 和意見編號 TPB/R/S/FLN/3-C1

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
<p>修訂項目(項目)A 把位於規劃區第 3 區文錦渡路西面的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶，並訂明建築物高度限制</p> <p>項目 B 把位於規劃區第 3 區文錦渡路東面的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶，並訂明建築物高度限制</p> <p>項目 C1 把位於規劃區第 5 區梧桐河以南的一幅用地由「其他指定用途」註明「環保交通系統停泊及營運設施」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並訂明建築物高度限制</p> <p>項目 C2 把位於規劃區第 5 區西南部的一幅用地由「其他指定用途」註明「環保交通系統停泊及營運設施」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶，並訂明建築物高度限制</p> <p>項目 C3 把位於規劃區第 5 區南部的一幅用地由「其他指定用途」註明「環保交通系統停泊及營運設施」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制</p>	<p>總數：7</p> <p>支持並就項目 A 提出意見(1) R1：個別人士</p> <p>反對(6)</p> <p>反對項目 A： R2、R3、R4、R6 和 R7：個別人士</p> <p>反對項目 B： R2 和 R6：個別人士</p> <p>反對項目 C1 至 C5 和 D： R6：個別人士</p> <p>反對項目 E1 至 E3： R2 和 R6：個別人士</p> <p>反對分區計劃大綱圖： R5：個別人士</p>	<p>總數：1</p> <p>提出意見 C1(亦為R6)： 個別人士</p>

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
<p>項目 C4 把位於規劃區第 5 區的擬議道路 L7 的剩餘用地由顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶</p> <p>項目 C5 把位於規劃區第 6 區西南部的一幅用地由「住宅(甲類)2」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)6」地帶，並訂明建築物高度限制</p> <p>項目 D 修訂規劃區第 11 區的一幅「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制</p> <p>項目 E1 把位於規劃區第 18 區內的一幅土地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」</p> <p>項目 E2 把位於規劃區第 18 區內的一幅土地由「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶</p> <p>項目 E3 把位於規劃區第 19 區內的一幅土地由顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶</p>		

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述和意見亦已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_FLN_3.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 2022 年 10 月 21 日，《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/3》(下稱「分區計劃大綱圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。分區計劃大綱圖所作的各項修訂載於**附件 II** 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1** 上顯示。

- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會共收到 7 份有效的申述。2023 年 1 月 20 日，城規會公布申述的內容，為期 3 個星期，讓公眾提出意見。在公布期屆滿後，城規會收到一份就申述提出的有效意見。
- 1.3 2023 年 3 月 24 日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，由城規會一併以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第 6B(3) 條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

2.1 粉嶺北新發展區現正分兩個階段落實 — 第一階段及餘下階段(圖 H-4)。第一階段發展的建築工程於 2019 年 9 月動工，而餘下階段發展的詳細設計由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)負責，亦已於 2019 年 12 月展開，並仍在進行中。在充分考慮就詳細設計所進行的技術評估後，當局進行了一項土地用途檢討研究，主要涉及兩幅「政府、機構或社區」用地(即修訂項目 A 及 B 所涵蓋的用地)及一幅「其他指定用途」註明「環保交通系統停泊及營運設施」用地(即修訂項目 C1 至 C4 所涵蓋的用地)。這些用地現已無須預留作香港警務處(下稱「警務處」)的設施及交通設施。這項土地用途檢討研究建議改劃相關用地的土地用途，故須對分區計劃大綱圖作出修訂。

項目 A(擬議物流設施)、項目 B(擬議巴士廠)，以及項目 C1 至 C4(擬議公營房屋發展連政府／社區設施及休憩用地)

- 2.2 根據土地用途檢討研究的結果，規劃區第 3 區內的項目 A 及 B 用地在分區計劃大綱圖上分別改劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶(圖 H-1)，而規劃區第 6 區內的項目 C1 至 C3 用地在分區計劃大綱圖上則分別改劃為「住宅(甲類)5」地帶、「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶及「政府、機構或社區」地帶，以作公營房屋發展連政府／社區設施，包括一個較大的污水抽水站和一個體育／康樂中心(圖 H-1)。
- 2.3 原本在規劃區第 6 區的擬議道路 L7 現不再需要，故建議刪除。道路 L7 的北面部分將納入「住宅(甲類)5」地帶，並已在分區計劃大綱圖上劃為非建築用地，使通風廊得以從梧桐河延伸。擬議道路 L7 北端的剩餘部分(項目 C4 用地)將與沿

梧桐河河畔的已規劃休憩用地合併，並已在分區計劃大綱圖上改劃為「休憩用地」(圖 H-1)。

項目 C5(擴大已規劃的公營房屋發展)

- 2.4 擬議道路 L7 的南面部分，會與其東面毗鄰規劃區第 6 區的已規劃公營房屋用地合併，並已在分區計劃大綱圖上劃為非建築用地。項目 C5 用地已由「住宅(甲類)2」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，地盤面積有所增加。此外，鑑於政府在 2018 年容許公營房屋用地的發展密度增加 30% 的政策，該用地的總地積比率(由 5 倍增加至 6.5 倍)和建築物高度限制(從主水平基準上 120 米增加至主水平基準上 145 米)亦有所放寬(圖 H-1)。

項目 D(修訂一幅「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制)

- 2.5 為了令設計更具彈性，以便提供額外的政府服務和設施，配合新發展區增加的人口，位於規劃區第 11 區劃為「政府、機構或社區」地帶的項目 D 用地的最高建築物高度已由 5 層放寬至 8 層(圖 H-1)。

項目 E1 至 E3(反映核准道路走線)

- 2.6 粉嶺繞道(東段)屬粉嶺北新發展區第一階段工程項目，現正進行施工。項目 E1 至 E3 用地所涉的修訂，旨在反映粉嶺繞道(東段)已核准的道路走線，以及對毗鄰地區的土地用途地帶作出相應修訂(圖 H-1)。

對分區計劃大綱圖《註釋》的修訂

- 2.7 當局已就上述修訂項目對分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂。當局亦藉此機會把其他技術修訂納入分區計劃大綱圖的《註釋》，以反映最新修訂的《法定圖則註釋總表》。

對分區計劃大綱圖的修訂

- 2.8 2022 年 9 月 23 日，城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意有關《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/2》的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 5/22 號載於城規會網頁¹，而小組委員會的會議記錄摘錄則載於附件 V。其後，

¹ 小組委員會文件第 5/22 號可在城規會網頁查閱，網址為：<https://www.info.gov.hk/tpb/tc/papers/papers.html>

《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/3》於 2022 年 10 月 21 日在刊憲。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

- 3.1 規劃署聯同土拓署分別於 2022 年 7 月 14 日、2022 年 7 月 26 日和 2022 年 8 月 2 日就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢上水區鄉事委員會、北區區議會和粉嶺區鄉事委員會。
- 3.2 兩個鄉事委員會的委員普遍支持擬議修訂，但上水區鄉事委員會委員對在該區重置棕地作業，以及可能對該區造成的交通影響表達關注。
- 3.3 北區區議會大致上支持擬議修訂，但他們對項目 B 在梧桐河相鄰的地方設巴士廠提出反對，亦有個別北區區議員對擬議巴士廠用途可能帶來的環境影響表達關注。相關政府部門就北區區議員在會議上提出的主要關注作出的回應，載於北區區議會會議記錄的摘錄(附件 IV)。

分區計劃大綱草圖在刊憲後的諮詢

- 3.4 2022 年 10 月 21 日，分區計劃大綱草圖根據條例第 5 條刊憲，以供公眾查閱。北區區議會議員，以及粉嶺區鄉事委員會和上水區鄉事委員會委員亦於同日接獲通知，公眾人士可在分區計劃大綱草圖的展示期內，就有關的修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會沒有收到北區區議會議員，以及粉嶺區鄉事委員會和上水區鄉事委員會委員所提交的申述。

4. 申述地點

4.1 申述地點及其周邊地區

項目 A 和 B 的申述地點(圖 H-1、H-2a 及 H-3a)

- 4.1.1 項目 A 和 B 用地位於梧桐河以北，文錦渡路的東面和西面，原先預留予警務處使用。由於所預留的警務處設施將會整合並遷至缸瓦甫，項目 A 和 B 已分別改劃為擬議物流設施，以及巴士廠連公眾貨車停車場用途。項目 A 和 B 用地範圍現時主要夾雜寮屋、臨時構築物、露天貯物場、各類棕地用途，以及常耕／休耕農地。

目前項目 A 和 B 用地的周邊範圍主要作倉庫／貯物場、住用構築物用途，以及一些空地。在東北面是在虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的範圍，現時主要是休耕農地，夾雜零散的露天貯物場。該用途地帶主要是應付預料日益增加的跨界貨運交通量，尤其是貨櫃車(包括貨櫃車拖架及拖頭)的停泊和其他港口後勤用途。在南面越過梧桐河是劃為「住宅(甲類)」和「住宅(乙類)」地帶的已規劃公營房屋／私人住宅用地。至於西面，則是劃為「農業」地帶的常耕／休耕農地和虎地坳村的主要鄉村居所，距離項目 A 和 B 用地大約 400 至 800 米(圖 H-1、H-2 a 及 H-3 a)。

- 4.1.2 項目 A 用地的面積為 5.22 公頃，劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶，最高地積比率為 7 倍，最高建築物高度為主水平基準上 100 米(圖 H-2 a)。考慮到項目 A 用地可直接通往文錦渡路和粉嶺繞道，現建議在該用地興建一幢多層式大廈支援香港的物流發展，以便容納棕地作業，包括受政府工程項目影響的棕地作業。擬議的物流設施亦符合政府於 2021 年 10 月公布的《北部都會區發展策略》，有關策略旨在推動物流業升級發展，並創造相關的就業機會。
- 4.1.3 項目 B 用地的面積為 3.27 公頃，劃為「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶，最高建築物高度為主水平基準上 60 米(圖 H-2 a)。考慮到該用地與作為緩衝的梧桐河的南面已規劃住宅用地之間相距超過 100 米，建議把項目 B 用地主要用作闢設永久的多層巴士廠，當中一個車廠會用以重置現時位於上水寶石湖路的巴士廠(該巴士廠將暫時遷至彩順街用地)。在同一巴士廠用地亦會闢設一個貨車公眾停車場，以應付北區重型貨車泊車位不足的問題。

項目 C1 至 C5 的申述地點(圖 H-1、H-2 a 及 H-3 a)

- 4.1.4 項目 C1 至 C5 用地坐落在梧桐河南面，位於規劃區第 5 區內，在分區計劃大綱圖的西面部分。該等用地可直接通往馬會道及／或擬議道路 L4(圖 H-1、H-2 a 及 H-3 a)。該等用地現時主要作棕地作業用途，並建有臨時構築物。該等用地相鄰的北面 and 東面為沿梧桐河畔的已規劃休憩用地／河畔長廊；東面較遠處是劃為「住宅(甲類)2」和「住宅(乙類)」地帶的已規劃公營房屋用地群；南面為「政府、機構或社區」地帶，主要屬鳳溪小學及中學校舍及一些政府用途；西面是

「綠化地帶」，現時有一些露天貯物場(圖 H-2 a 及 H-3 a)。

- 4.1.5 項目 C1 用地(面積約 2.15 公頃)位於規劃區第 5 區，劃為「住宅(甲類)5」地帶，擬作公營房屋發展。該地帶最高地積比率限為 4.85 倍，最高建築物高度介乎主水平基準上 95 米(北面部分)至主水平基準上 110 米(南面部分)(圖 H-2 a)。主要發展參數如下：

地盤面積	2.15 公頃
總地積比率	4.85 倍
- 住用地積比率	4.55 倍
- 非住用地積比率	0.3 倍
最高建築物高度	主水平基準上 95 米(北部) 主水平基準上 110 米(南部)
單位數目	約 2 400 個
預計人口	約 6 100 人
非住用設施 ⁽¹⁾	社會福利設施 ⁽²⁾ 、零售設施

註

- (1) 非住用設施的實際供應有待相關政府部門在詳細設計階段確認。
- (2) 預留相等於公營房屋發展項目住用總樓面面積約 5% 的總樓面面積以提供社會福利設施。社會福利設施的選址、類別和實際供應會在社會福利署(下稱「社署」)和房屋署在詳細設計階段提出建議後而定。

- 4.1.6 項目 C2 用地(面積約 0.14 公頃)位於規劃區第 5 區西南部，劃為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 15 米，用作擴建毗鄰已規劃的污水抽水站，以應付日後該區增加人口而衍生的需求(圖 H-2 a)。

- 4.1.7 項目 C3 用地(面積約 0.76 公頃)位於規劃區第 5 區南部及擬議道路 L4 以北，劃為「政府、機構或社區」地帶，最高建築物高度限為 8 層，用作闢設一間體育／康樂中心及其他可能的政府、機構及社區用途，以應付日後區內居民的需要；以及用作搬遷一個已規劃的垃圾收集站(圖 H-2 a)。

- 4.1.8 項目 C4 用地(面積約 0.03 公頃)位於規劃區第 5 區，劃為「休憩用地」地帶。由於原來擬議道路 L7 現不再需要，該用地會與沿梧桐河河畔的已規劃休憩用地合併(圖 H-2 a)。

- 4.1.9 項目 C5 用地(面積約 1.5 公頃)擬作公營房屋發展，位於規劃區第 6 區，劃為「住宅(甲類)6」地帶，最高地積比率限為 6.5 倍，而最高建築物高度限為主水平基準上 145 米。主要發展參數如下：

地盤面積	1.5 公頃
總地積比率	6.5 倍
- 住用地積比率	5.2 倍
- 非住用地積比率	1.3 倍
最高建築物高度	主水平基準上 145 米
單位數目	約 1 900 個
預計人口	約 4 800 人
非住用設施 ⁽¹⁾	社會福利設施 ⁽²⁾ 、零售設施

註

- (1) 非住用設施的實際供應有待相關政府部門在詳細設計階段確認。
- (2) 等於公營房屋發展項目住用總樓面面積約 5% 的總樓面面積會預留以提供社會福利設施。社會福利設施的選址、類別和實際供應會在取得社會福利署和房屋署在詳細設計階段提出建議後而定。

項目 D 的申述地點(圖 H-1、H-2b 及 H-3b)

- 4.1.10 項目 D 用地的總面積為 1.21 公頃，位於規劃區第 11 區西部及新發展區的中部(圖 H-1、H-2b 及 H-3b)，現時主要作貨倉用途。該用地南面是已規劃的休憩用地(即粉嶺北中央公園)，西面是現有住宅發展項目，即奕翠園，而東面是狹長的休憩用地發展，以及另一幅「政府、機構或社區」用地，最高建築物高度限為 8 層，預留作學校用途。項目 D 用地北面是梧桐河，而在東北面越過梧桐河的地方，是虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖上的擬議公營房屋發展連政府設施(圖 H-2b)。
- 4.1.11 項目 D 用地劃為「政府、機構或社區」地帶，最高建築物高度限為 8 層，為使設計更有彈性，以便提供政府服務及設施，包括一間政府診所／健康中心、社區會堂、垃圾收集站、體育／康樂中心、公共交通交匯處及若干社會福利設施，為新發展區增加的人口提供服務。

項目 E1 至 E3 申述地點(圖 H-1、H-2c 及 H-3c)

- 4.1.12 項目 E1 及 E3 用地現時建有北區臨時農產品批發市場，而項目 E2 用地屬現有道路(即安居街)的一部分。項目 E1 至 E3 用地位於粉嶺繞道(東段)的擬議龍躍頭

交匯處，周邊有數幅「政府、機構或社區」用地，以重置政府設施及政府土地儲備之用。這些用地的西南面為安樂村工業區，西面越過沙頭角公路－龍躍頭段為一些現有住宅發展項目，例如逸峯、御庭軒及綠悠軒等；東面越過麻笏河為一些現有村屋(圖 H-2c)。粉嶺繞道(東段)屬粉嶺北新發展區第一階段的工程項目，現正進行施工。分區計劃大綱圖已作出相應修訂，以反映粉嶺繞道(東段)已批准的道路布局及設計。

- 4.1.13 項目 E1 用地(面積約 0.08 公頃)劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」地帶，沿主要道路作視覺上的緩衝作用；項目 E2 用地(面積約 0.11 公頃)劃為「政府、機構或社區」地帶，最高建築物高度限為 10 層，以重置政府設施(包括公廁及垃圾收集站)；而項目 E3 用地(面積約 0.64 公頃)會作為相鄰「政府、機構或社區」用地的一部分，最高建築物高度限為 5 層，以重置北區臨時農產品批發市場及安樂門街遊樂場。

4.2 規劃意向

與上述申述地點相關的各個地帶的規劃意向如下：

- (a) 項目 C1 及 C5 所涉的「住宅(甲類)5」地帶及「住宅(甲類)6」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低兩層(不包括地庫)，或不高於 5 層的特別設計的獨立非住用建築物，商業用途是經常准許的。
- (b) 項目 C3、D、E2 及 E3 所涉的「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／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。
- (c) 項目 C4 所涉的「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- (d) 項目 A 所涉的「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的規劃意向，主要是發展現代化物流設施，以配合香港發展成為區域分銷中心及物流樞紐。

- (e) 項目 B 所涉的「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶的規劃意向，主要是提供多層巴士廠及為重型貨車而設的公眾停車場。
- (f) 項目 C2 所涉的「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作指定用途。
- (g) 項目 E1 所涉的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」地帶的規劃意向，主要是提供土地用作美化環境及栽種植物，以改善環境。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 城規會共收到七份申述，全部由個別人士提交，包括一份表示支持分區計劃大綱圖所作的修訂，並對項目 A 提出一般意見(R1)，其餘六份(R2 至 R7)則表示反對個別項目或所有項目。
- 5.1.2 申述提出的主要理由／意見，以及政府部門的回應，撮錄於下文第 5.2 段。

5.2 表示支持的申述

主要理由／意見	申述編號
(1) 支持修訂項目 A，因為物色合適的用地重置棕地作業是十分困難。	R 1
(2) 應在分區計劃大綱圖《說明書》清楚反映「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的規劃意向，是興建多層樓宇以闢設物流設施，藉此容納全港各區的棕地作業。	
回應	
關於上文(1)及(2)：	
(a) 備悉表示支持的意見。	
(b) 「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的規劃意向主要是發展現代化物流設施，以配合香港發展成為區	

域分銷中心及物流樞紐。此規劃意向已在該地帶的《註釋》和《說明書》具體說明。

5.3 表示反對的申述

5.3.1 項目 A

對虎地坳村的文物古蹟、生態和農業活動造成的負面影響

主要理由／意見	申述編號
(1) 虎地坳村現有的寮屋民居(圖 H-1)的歷史文化價值相當高，應予保存。不過，擬議物流設施會清拆現有的寮屋。	R 3
(2) 虎地坳村擁有豐富的生態資源。擬議物流設施會對環境和生態造成負面影響，包括對周邊地區的候鳥、螢火蟲和物種多樣性造成影響。此外，擬議物流設施的項目 A 用地靠近附近的自然保育區。	R 3
(3) 擬議物流設施會因為重型貨車而增加交通量，對交通和環境造成負面影響，包括對周邊地區造成空氣和噪音滋擾／污染。	R 3、 R 4、R 7
(4) 陽光對虎地坳村的農業活動至為重要。擬議物流設施的建築物高度可達主水平基準上 100 米，因此會遮擋陽光。高層發展與周邊的天然環境在視覺上並不協調。項目 A 用地較適合作其他用途。	R 4、R 7
建議	
(i) 應取消修訂項目 A 至 C5，讓虎地坳村的寮屋和自然生態可得以保存，從而保育歷史／文化古蹟和生態。	R 3

回應

關於(1)、(2)及(i)：

(a) 虎地坳村的主要鄉村居所(圖 H-1 及 H-3 a)主要建有臨時住用構築物，位於項目 A 用地的西邊，與該用地相距約 400 米。虎地坳村的主要鄉村居所連一些零散的住用構築物，在粉嶺北分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶，並不受是次改劃土地用途地帶影響。由於項目 A 用地與虎地坳村之間所相隔的距離甚遠，擬在項目 A 用地關設的物流設施不大可能對虎地坳村造成任何影響。

關於(3)及(4)：

(b) 當局已就各方面(包括交通、環境、空氣質素、噪音、水質、視覺、園境及空氣流通)進行技術評估，以確保粉嶺北新發展區發展的是次改劃土地用途地帶建議是技術上可行。有關評估的結果顯示，粉嶺北新發展區的發展不會造成不可接受的影響或無法克服的問題，並會在詳細設計和推行項目階段落實適合的緩解／改善措施。

(c) 就是次改劃土地用途地帶建議進行的交通及運輸影響評估顯示，於 2041 設計年，待擬議的路口改善方案落實後，粉嶺北新發展區附近的主要路口的運作表現是在可接受水平內。粉嶺北新發展區附近的主要道路的運作表現達滿意程度，而策略性道路則處於可應付的水平。從交通及運輸的角度而言，是次改劃土地用途地帶建議是技術上可行。擬議物流設施將可經由文錦渡路和粉嶺繞道前往，相關車輛不會駛經與項目 A 用地相距約 400 米的虎地坳村主要鄉村居所。

(d) 當局已就可能對空氣質素、噪音和水質方面造成的影響進行環境評審。有關評審顯示是次改劃土地用途地帶建議在環境方面屬可以接受。至於項目 B 的擬議巴士廠用地，日後的項目倡議人須在推行項目階段時，根據《環境影響評估條例》進行全面的環境影響評估，以確定巴士廠用途在環境方面屬可以接受。

(e) 當局已進行視覺影響評估，以評核擬議發展與其周邊環境之間在空間上所造成的影響。根據有關

評估，擬議發展在視覺上與周邊環境互相協調，亦不會對區內已規劃的市區環境造成重大改變。天際線和開揚程度會有輕微改變，但不會對現有的視覺資源和景觀造成任何重大的負面影響。新發展區內的梯級式建築物高度輪廓會予以保留。至於採光／日照評估，《可持續建築設計指引》會確保樓宇之間留有適當的間距和建築物後移。此外，考慮到虎地坳村與項目 A 用地之間的距離，擬議發展不大可能會導致周邊地區(包括虎地坳村)的採光情況因受遮擋而變差。

- (f) 項目 A 用地可經由文錦渡路和粉嶺繞道直達，是擬議物流設施的合適選址。此外，該用地與東南面已規劃的公營房屋用地至少有 150 米的距離，兩者之間有梧桐河作緩衝。相關技術評估已確定位於項目 A 用地的擬議物流設施是技術上可行，不會對周邊環境造成令人不可接受的負面影響。有關建議亦符合政府於 2021 年 10 月公布的《北部都會區發展策略》，有關策略旨在推動物流業升級發展，並創造相關的就業機會。

公眾諮詢

主要理由／意見	申述編號
(5) 當局並無就擬議物流設施諮詢虎地坳村的村民。當局在施工或進行任何工程前，應先通知虎地坳村的村民。	R3
回應	
關於(5)：	
(g) 當局已妥為遵從有關公眾諮詢的法定和行政程序，就分區計劃大綱圖的擬議修訂項目諮詢公眾。在分區計劃大綱圖的擬議修訂項目提交小組委員會考慮前，規劃署已諮詢北區區議會、粉嶺區鄉事委員會和上水區鄉事委員會，詳情請參閱上文第 3.1 至 3.4 段。規劃署向小組委員會提交分區計劃大綱圖的擬議修訂時，也一併把所收到的意見轉告委員。此外，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許公眾提出申述及意見的規定，屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分。	

提供政府、機構及社區設施

主要理由／意見	申 述 編 號
<p>(6) 隨着人口老化，社會對提供更多長者醫療服務及康樂設施的需求不斷增加。政府建議的供應目標，是為每人提供 3.5 平方米的空間作政府、機構及社區設施。不過，分區計劃大綱圖的修訂項目卻把現有的「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」地帶。同一理由／意見亦適用於項目 B 及 E1 的用地。</p>	<p>R 2</p>
回應	
<p>關於(6)：</p> <p>(h) 雖然項目 A 及 B 用地先前劃為「政府、機構或社區」地帶，但實質上是預留作警務處的設施。由於所預留的警務處設施將會整合並搬遷至缸瓦甫，因此可騰出該兩幅用地作其他用途，以配合公眾的需要。根據是次改劃土地用途地帶建議的結論，項目 A 及 B 用地適宜分別改劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶，因為有關用地十分接近主要道路／高速公路，而且周邊地區主要為棕地作業及露天貯物場。關於項目 A 用地作有關用途的合適度詳情，請參閱上文第 5.3.1(f)段的回應。</p> <p>(i) 項目 B 用地的擬議巴士廠(包括重置位於上水寶石湖路的現有巴士廠)是一項重要設施，將為北區的現有人口和粉嶺北新發展區增加的人口提供有效率的專營巴士服務。項目 B 用地亦會闢設公眾貨車停車位，以應付北區對貨車停車位的殷切需求。該用地位於粉嶺／上水新市鎮的邊陲位置，距離梧桐河南面已規劃的住宅發展項目超過 100 米。</p> <p>(j) 根據《香港規劃標準與準則》的要求及有關政府決策局／部門的評估，除中學學位、醫院病床、若干長者、幼兒護理及康復設施外，現有及已規劃的政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付預計人口的需求(附件 VI)。由於中</p>	

學學位的供應是以全港整體情況進行規劃，長遠而言，粉嶺北不足的學位可由北區剩餘的學額補足。

- (k) 醫院管理局(下稱「醫管局」)按醫院聯網規劃服務。新界東聯網為沙田、大埔及北區的居民提供服務。在第一及第二個十年醫院發展計劃下，當局已計劃了多項醫院重建計劃。醫管局將繼續檢視本身提供服務的情況，以應付各聯網的公營醫療需要。
- (l) 為長者、幼兒護理及康復設施所訂的標準供應屬長遠目標，而實際的設施供應則須由社署在規劃和發展過程時因應相關情況作出考慮。多項社會福利設施(相等於整體可發展住用總樓面面積不少於 5% 的樓面面積)將會納入粉嶺北新發展區內的已規劃公營房屋發展項目。政府將繼續採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，物色合適用地或處所，以提供更多社會福利服務，從而配合區內對福利服務的持續需求。
- (m) 項目 C1 和 C5 所涉的擬議公營房屋發展項目及粉嶺北新發展區內其他已規劃的公營房屋用地，將提供合適的社會福利、診所／醫療服務及其他政府、機構及社區設施，以應付日後粉嶺北新發展區居民的需要。
- (n) 項目 D 用地內的「政府、機構或社區」地帶用地的建築物高度限制由 5 層放寬至 8 層，以便在可行的情況下容納更多政府、機構及社區設施。

其他方面

主要理由／意見	申述編號
(7) 沒有提供擬議發展的詳情(包括發展藍圖、休憩用地的供應及植樹建議等)。同一理由／意見亦適用於項目 C1 至 C5 及項目 D 用地。	R 6

回應
<p>關於(7)：</p> <p>(o) 在改劃土地用途地帶的階段，主要的考慮因素包括土地用途與周邊地區是否協調、相關項目的發展密度及在技術上的可行性。擬議發展的詳情會於詳細設計階段，按照既定標準(包括《香港規劃標準與準則》及《可持續建築設計指引》的要求)擬訂，並會遵循相關條例及政府規定。</p>

5.3.2 項目 E1 至 E3

主要理由／意見	申述編號
<p><u>項目 E1 及 E2</u></p> <p>(1) 這兩項修訂項目建議提供更多土地作道路用途，對有關修訂項目所持的理由存疑。</p> <p><u>項目 E3</u></p> <p>(2) 把北區臨時農產品批發市場和安樂門街遊樂場重置於同一用地內，對兩種土地用途是否協調存疑。</p>	<p>R 6</p>
回應	
<p>關於(1)：</p> <p>(a) 項目 E1 至 E3 用地是要反映粉嶺繞道(東段)已核准的道路走線，以及對毗鄰地區相關土地用途地帶作相應修訂。</p>	
<p>關於(2)：</p> <p>(b) 北區臨時農產品批發市場和安樂門街遊樂場均受到粉嶺繞道(東段)工程影響，而後者已因建造工程而永久關閉。這些設施會按計劃重置於同一「政府、機構或社區」用地(即項目 E3 用地)內。該兩項用途過去一直設於同一區內，故將兩者重置於同一地方應可互相協調，而北區區議會亦已於 2019 年 7 月 15 日的會議上同意此項安</p>	

排。相關政府部門會進一步考慮重置設施的詳細設計，包括為解決鄰接問題而採取的緩解措施，而有關設計會於詳細設計階段獲得採納。

5.3.3 涉及所有修訂項目的一般事宜

主要理由／意見	申述編號
<u>公眾諮詢</u> (1) 應延長諮詢期。	R 5
<u>技術方面</u> (2) 擬議發展會改變現有景觀，遮擋山脊線／景觀，並導致樹木被清除。另外，現時並無足夠的緩解措施解決交通、視覺、景觀和空氣流通方面可能出現的影響。	R 6
回應	
關於(1)： (a) 請參閱上文第 5.3.1(g)段就公眾諮詢的回應。 (b) 有關粉嶺北分區計劃大綱草圖的擬議修訂項目已根據條例第 5 條刊憲。條例亦訂明有關法定公眾諮詢的程序。當局已妥為遵循既定程序就分區計劃大綱圖的修訂進行公眾諮詢。	
關於(2)： (c) 請參閱上文第 5.3.1(c)及(e)段有關交通及視覺方面的技術可行性的回應。 <u>景觀</u> (d) 根據景觀評估，在採取適當的緩解措施後，是次改劃土地用途地帶建議不會對景觀造成重大影響。至於與道路工程有關的修訂(即項目 E1 至 E3)，則須在道路兩旁進行小規模的補償植樹和環境美化工程等，以盡量減輕施工及運作階段可	

能對景觀造成的影響。當局亦會在切實可行的情況下，盡量設置垂直綠化牆，使建築物外牆變得柔和、進行屋頂綠化以提升美感並達到淡化邊緣的效果，以緩解預計在樹冠水平以上出現的視覺影響。各相關的項目倡議人在其後的設計階段應考慮及檢視其他可行的緩解措施，例如擬議物流設施和巴士廠建築物的建築飾面和結構設計，以協助減輕視覺影響。關於現有樹木，當局會在較後階段針對個別用地進行樹木調查，以確保可盡量減少預計對樹木造成的影響。

空氣流通

- (e) 當局已進行定量空氣流通評估—初步研究，以評估是次改劃土地用途地帶建議的風表現。研究結果顯示，在實施分區計劃大綱圖所載的既定空氣流通措施(例如設置通風廊／風道、非建築用地等)後，擬議發展不會對周邊的粉嶺／上水新市鎮已建設地區，以及鄰近的粉嶺北新發展區用地的整體行人道上風環境的空氣流通情況造成重大的負面影響。為進一步把可能造成的通風影響盡量減至最低，當局會參考《可持續建築設計指引》和《香港規劃標準與準則》考慮多項良好的通風措施，包括建築物／平台後移、梯級式平台設計等，並於詳細設計階段在議擬發展加入相關措施／設計。

6. 對申述的意見

- 6.1 城規會收到一份由個別人士提交的意見(C1)，C1 本身亦是申述人(R6)。C1 表示應增加政府、機構及社區設施的供應，而由於政府、機構及社區設施(包括醫院及地區健康診所)供應不足，因此不應進行修訂項目 A 及 B 的改劃，把兩個「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」地帶。關於政府、機構及社區設施的供應，請參閱上文第 5.3.1(j)至(n)段的回應。
- 6.2 C1 亦表示，由於市場上有大量未售出的單位，因此無須興建更多房屋單位，並建議應把項目 C1 至 C3 的用地用作巴士廠，項目 B 用地應預留作地區社區設施並附設休憩用地，以配合政府、機構及社區設施及休憩用地供應的新標準。關於 C1 的上述建議，在房屋供應方面，政府持續採取多管齊下的方式

增加土地供應，以應付殷切的房屋需求。關於項目 B 用地是否適合作有關用途，請參閱上文第 5.3.1(i)段的回應。

- 6.3 關於 C1 提出在項目 C1 至 C3 用地發展巴士廠的建議，由於項目 C1 至 C3 用地十分接近其東鄰劃為「住宅(甲類)2」地帶及「住宅(乙類)」地帶的已規劃住宅用地(圖 H-1 及 H-2)，以及考慮到巴士廠用途可能對環境造成的影響，在項目 C1 及 C3 用地作巴士廠用途與周邊的已規劃發展不相協調。

7. 諮詢政府部門

- 7.1 規劃署已諮詢下列政府決策局／部門，他們的意見已適當地納入上文各段：

- (a) 運輸及物流局局長；
- (b) 漁農自然護理署署長；
- (c) 環境保護署署長；
- (d) 房屋署署長；
- (e) 社會福利署署長；
- (f) 運輸署署長；
- (g) 土木工程拓展署北拓展處處長；
- (h) 路政署鐵路拓展處總工程師；以及
- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

- 7.2 規劃署亦諮詢了下列政府決策局／部門，他們對有關申述和意見並無意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 發展局古物古蹟辦事處；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／新界西；
- (e) 水務署總工程師／建設；
- (f) 渠務署總工程師／新界北；
- (g) 地政總署總產業測量師／新發展區；
- (h) 路政署總工程師／新界東；
- (i) 警務處處長；
- (j) 機電工程署署長；
- (k) 消防處處長；
- (l) 食物環境衛生署署長；
- (m) 衛生署署長；
- (n) 地政總署北區地政專員；
- (o) 康樂及文化事務署署長；
- (p) 民政事務總署北區民政事務專員；

- (q) 土木工程拓展署土力工程處處長；以及
- (r) 政府產業署署長。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 表示支持的意見。

8.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 **R2** 至 **R7**，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 修訂項目 A 及 B 用地位於粉嶺北新發展區的邊陲位置，適合用作發展擬議物流設施和巴士廠。由於這些用地與虎地坳村的主要鄉村居所相距約 400 米至 800 米，擬議發展不大可能對虎地坳村造成重大影響。當局已就交通、環境、空氣質素、噪音、水質、視覺、園境及空氣流通等方面進行相關技術評估，確定在推行合適的緩解／改善措施後，擬議發展不會在技術方面造成無法克服的影響(**R3**、**R4**、**R6** 及 **R7**)；
- (b) 根據《香港規劃標準與準則》的要求及有關政府決策局／部門的評估，除中學學位、醫院病床、若干長者、幼兒護理及康復設施外，已規劃的政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付粉嶺北新發展區預計人口的需求。項目 C1 和 C5 所涉的擬議公營房屋發展項目及粉嶺北新發展區內其他已規劃的公營房屋用地，將提供合適的政府、機構及社區設施，以應付日後粉嶺北新發展區居民的需要。有關政府決策局／部門會密切監察社區設施的供應情況(**R2**)；
- (c) 當局已妥為遵從有關公眾諮詢的法定和行政程序，就擬議修訂項目諮詢公眾。此外，展示分區計劃大綱圖及容許公眾提出申述及意見的規定，屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分(**R3** 及 **R5**)；
- (d) 發展項目的休憩用地和綠化供應方面有既定標準。擬議發展亦須於詳細設計階段遵循其他相關條例及政府規定(**R6**)；以及
- (e) 項目 E1 至 E3 用地的擬議修訂屬技術性質，主要反映粉嶺繞道(東段)已核准的道路走線，以及對毗鄰地區相關土地用途地帶作出相應修訂(**R6**)。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議各項申述和相關意見時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該圖則。
- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱圖，請委員同意，該分區計劃大綱圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 附件

附件 I	《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/3》(縮圖)
附件 II	《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/2》的修訂項目附表
附件 III	有關《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/3》的申述人和提意見人名單
附件 IV	2022 年 7 月 26 日北區區議會會議記錄摘錄
附件 V	2022 年 9 月 23 日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議記錄摘錄(只提供英文版)
附件 VI	粉嶺北分區計劃大綱圖的主要社區設施及休憩用地供應
圖 H-1	申述地點的位置圖
圖 H-2a 至 2c	申述地點的平面圖
圖 H-3a 至 3c	申述地點的航攝照片
圖 H-4	粉嶺北新發展區階段圖

規劃署

2023 年 5 月