

二零一零年三月十二日舉行的城市規劃委員會
第 954 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)

主席

周達明先生

黃澤恩博士

副主席

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文博士

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琼議員

陳仲尼先生

李偉民先生

馬錦華先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

鄭恩基先生

梁剛銳先生

陳漢雲教授

鄧淑明博士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

譚燕萍女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一零年二月二十六日第 953 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一零年二月二十六日舉行的第953次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告，是次會議並無續議事項。

[陳曼琪女士及黃遠輝先生此時到達參加會議。]

議程項目 3

[公開會議]

《改善流浮山鄉鎮及鄰近地區研究》— 第二階段社區參與 (城規會文件第 8498 號)

[會議以廣東話進行。]

3. 下列規劃署及研究顧問的代表此時應邀出席會議：

陳俊鋒先生	- 規劃署總城市規劃師／策略規劃
曾永強先生	- 規劃署高級城市規劃師／策略規劃
楊詠珊女士	- 奧雅納工程顧問公司
周保華先生	- 周保華設計有限公司

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請代表向委員簡介有關研究。

5. 陳俊鋒先生按文件詳載的內容向委員簡介研究的背景。他表示研究的第一階段社區參與工作已於二零零九年七月中至八月中進行。參與工作其中一部分是於二零零九年七月諮詢鄉郊及新市鎮規劃小組委員會。顧問公司根據於第一階段社區參與工作所收集的意見和基線檢討研究的結果，就研究範圍制定了規劃大綱及概念改善設計方案。第二階段社區參與工作於今天正式開始，以收集市民對擬議規劃大綱及概念設計方案的意見。

[曾裕彤先生及陳仲尼先生此時到達參加會議。]

6. 周保華先生借助投影片和「飛行」模擬片段，向委員簡介在第一階段社區參與工作所收集的主要意見，以及就研究範圍而制定的擬議規劃大綱及概念設計方案如下：

- (a) 流浮山具有獨特的文化背景及自然環境，為區內提供發展旅遊及康樂用途的機會。由於流浮山位於拉姆薩爾濕地及香港濕地公園附近，因此亦具備多項寶貴資源。研究因而着重於如何把研究範圍內外的這些文物古蹟、自然環境與資源連繫起來；

所收集的主要公眾意見

- (b) 區內居民普遍認同流浮山應發展為旅遊及康樂中心，而與此同時，亦應適當地顧及和保育當地的自然環境；
- (c) 公眾人士普遍支持把前流浮山警署活化再用作其他有益的用途。此外，應使海旁更加方便易達，利便遊客欣賞壯麗的日落景致和推廣旅遊；
- (d) 尖鼻咀區是生態易受影響的地區，應妥為保存；
- (e) 流浮山海旁具潛力發展為旅遊景點，而流浮山道兩旁的露天倉庫和貨櫃場應逐漸被淘汰；
- (f) 較佳的道路網將有助改善該區與鄰近地區的連繫，從而為該區帶來更多商機。此外，應建設完善的單

車徑及遠足徑網絡，把研究範圍及毗連地區內不同的旅遊景點連繫起來；

擬議規劃大綱及概念設計方案

(g) 由於流浮山主要具有鄉鎮特色並擁有饒具生態價值的自然環境，研究範圍的規劃大綱應以保護天然資源為原則，不應有任何大規模的發展方案建議；

(h) 擬議規劃大綱能加強流浮山作為「生態文化區」的潛力，藉以實踐「寓教育於康樂」的概念，讓遊客能更親近流浮山的自然和文化景觀；

[鄭心怡女士及陳旭明先生此時到達參加會議。]

(i) 在這個擬議規劃大綱下，四個焦點區將按不同的主題進行優化：

[簡松年先生、邱小菲女士及杜本文先生此時到達參加會議。]

焦點研究區 A – 生態旅遊景點

i. 焦點研究區 A 位於拉姆薩爾濕地內，研究建議可利用現有小徑(邊境路)讓遊客前往各擬議瞭望點觀賞自然景色。瞭望點包括邊境路沿路現有的水閘旁位置，該處可設有介紹自然生境的資料板，以及位於尖鼻咀小丘上的唐夏寮涼亭瞭望點。此外，研究建議在邊境路南端的現有行人橋上加設觀鳥點；

[陳華裕先生、杜德俊教授及譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

焦點研究區 B – 優化文化鄉鎮

ii. 現時在流浮山正大街範圍約有 13 間海鮮酒家。研究建議優化此焦點研究區，並加強此區作為主要旅遊景點的吸引力。由於大幅改動現有通道難免會令鄉鎮受到破壞，因此研究建議

把現有的迴旋處改建為門廊廣場，而現有的次要道路(球南街)則會加以改善，以連接位於現有流浮山休憩公園的擬議停車及上落客貨區。具有獨特蠔殼景觀的現有海旁地點會優化成為吸引遊客的新景點。前警署可活化再用作餐廳附連展覽場地，讓公眾緬懷養蠔業發展史；

焦點研究區 C - 獨特的文化景觀和日落景致

- iii. 研究建議沿海旁闢設浮橋，為遊客提供獨特的步行體驗，並讓他們觀賞壯麗的日落景致。亦會發展環迴行人路系統，以便遊客返回主要道路；

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

焦點研究區 D - 新門廊•新體驗

- iv. 此研究區擬提供旅遊相關設施及／或作配備公共康樂設施的住宅發展。位於天水圍第 122 和第 123 區的兩個荒廢魚塘具高生態價值，將會予以保存。該範圍的一條沒有路名的道路可加以改善，以便把香港濕地公園與流浮山連接起來，從而將濕地的意象帶到流浮山，並作為進入流浮山的新門廊。該無名稱的道路的盡頭將會設有遊客中心及單車停放設施；以及

交通策略

- (j) 就交通策略而言，主要的改善工程包括進行深灣路的小型改善工程、改善現有的一條沒有路名的道路以作為進入流浮山的另一途徑及新門廊，以及改善行人和單車網絡。

[陳偉明先生此時到達參加會議。]

7. 楊詠珊女士表示，第二階段社區參與工作為期兩個月，至二零一零年五月中完結。當局會就擬議規劃大綱及概念設計

方案諮詢元朗區議會、相關的鄉事委員會及環保團體。此外，當局亦會舉行公眾論壇及巡迴展覽，並發出小冊子和諮詢文件，方便市民了解研究的建議並提供意見。在第二階段社區參與工作完成後，顧問會進行詳細設計及技術評估，以確定有關建議的可行性。

[陳弘志先生及李慧琼女士此時到達參加會議。]

8. 主席及十四位委員對研究的建議提出了意見，主要包括以下意見：

- (a) 他們原則上支持研究的建議；
- (b) 把有關地區優化成為旅遊及康樂中心，會吸引更多乘坐旅遊巴士及私家車前往該處遊覽。這樣會令該處現時的交通擠塞問題惡化，亦會有違顧及和保育當地自然環境的研究目標。當局應在發展與保存該區之間取得適當的平衡，並應考慮以輕便鐵路形式提供集體運輸系統，以服務市民。此外，該區與香港濕地公園的連繫亦應加以改善；
- (c) 為顧及和保育焦點研究區 A 的易受破壞的自然環境，有關該範圍的建議不應對其現有的濕地生態系統及野生雀鳥生境造成任何負面影響。因此，建議只應集中於優化已設有車輛通道的現有唐夏寮涼亭及該處現有的瞭望點。深灣路不應進行任何擴闊工程，因為此舉會令該處出現違例發展。流浮山的獨有鄉郊特色及當地文物應加以保存，而非仿效其他旅遊景點的特色。當局應就研究的建議(特別是有關焦點研究區 A 的建議)諮詢環保團體；
- (d) 當局應考慮保存流浮山區鄉郊城鎮的獨特文化及當地文物，包括養蠔活動、地道海鮮(特別是蟹)、客家文化習俗及廟宇等。當局不應鼓勵在該區進行騎單車這種遊客活動，反而應鼓勵遊客在該區散步；
- (e) 沿焦點研究區 C 海旁泥灘關設的擬議海濱露天廣場及浮橋會對泥灘的現有生境(特別是彈塗魚)造成負

面影響。為盡量減低負面影響，當局可考慮採用高架浮橋的設計並為浮橋加設上蓋；

- (f) 前警署不應用作一般餐廳，而應用作反映當地文化及養蠔活動的特別設計餐廳暨博物館。當局亦應考慮在有關用地設置蠔吧及酒窖。有關用地的通道現時不可供緊急車輛使用，因此應作出改善，以便把有關用地活化再用。為方便行人進出，擬議的觀光升降機應遷至較中央及方便的位置。當局亦應為使用餐廳的遊客提供停車設施；
- (g) 當局應為私家車及旅遊巴士提供足夠的停車設施，以應付乘坐旅遊巴士及私家車到該區的遊客數目的增加。為善用土地資源，當局可考慮把停車場設於地庫；
- (h) 當局應進行正大街行人路的改善工程，讓行人前往海旁更為方便；
- (i) 當局應提升該區現有的排水和排污設施，以應付遊客活動的增加。不過，當局須審慎設計及進行有關的提升及改善工程，以免對現有環境造成負面影響。現有廁所設施亦應加以改善；以及
- (j) 當局應在星期日增辦論壇，讓更多區內人士參與，並就研究的建議提出意見及提議。

9. 陳俊鋒先生、周保華先生及楊詠珊女士對委員的意見及問題主要回應如下：

- (a) 研究的主要目標之一，是在不影響自然環境的情況下讓人們參觀自然環境。在易受破壞的地區(例如位於拉姆薩爾濕地內的地區)，當局只會建議進行最小規模的工程，以及對現有設施作出輕微的改善。關於優化正大街一事，區內人士亦認為應進行最小規模的工程，以免影響他們現時的日常生活及活動。當局會把委員的意見和建議(例如沿海旁興建高架浮橋系統、活化再用前警署及觀光升降機的位置等)連

同在第二階段社區參與工作中所收集的所有其他意見一併考慮，然後才在研究的第三階段落實詳細設計圖則；

- (b) 擬議的交通策略是分隔行人及車輛交通。因此，當局建議沿海旁闢設浮橋及單車徑供行人和騎單車者使用。在焦點研究區 C 海旁一帶擬設的環迴路系統，旨在為不想沿海旁浮橋折返的遊客提供替代路線選擇。當局會進行更詳細的研究，以改善前往該範圍的方便程度及與香港濕地公園的連繫；
- (c) 現時車輛不得進出邊境路沿路的現有小徑，而焦點研究區 A 的研究建議只包括利用現有設施並為其進行小型改善工程，因此預計不會吸引太多人前往尖鼻咀易受破壞的地區遊覽；
- (d) 如有需要，可增辦公眾論壇。當局特別會就一些對環境易受破壞的地區造成影響的建議諮詢環保團體；以及
- (e) 渠務署已有計劃提升區內的排水及排污系統。有關方面會與渠務署密切聯繫，確保區內環境不受任何排水及排污工程所影響。

10. 主席請規劃署及研究顧問在進行詳細設計時參考委員提出的意見。

11. 由於委員再無提出其他問題，主席多謝規劃署及研究顧問的代表出席會議。他們均於此時離席。

[梁廣灝先生、馬錦華先生、陳偉偉先生、陳家樂先生、陳炳煥先生、陳旭明先生及林雲峰教授此時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TT/248

在劃為「農業」地帶的元朗黃泥墩村第 117 約地段第 1811 號(部分)、第 1812 號(部分)、第 1813 號、第 1814 號(部分)、第 1815 號 A 分段至 D 分段和 E 分段至 J 分段(部分)及毗連政府土地闢設臨時室外迷你電單車場連附設燒烤場(為期三年)(城規會文件第 8499 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

12. 下述政府代表和申請人及申請人代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士	—	規劃署屯門及元朗規劃專員
何潤發先生	—	申請人
何桂華先生	—	申請人
俞有發先生	—	申請人代表
俞有強先生	—	申請人代表
俞有章先生	—	申請人代表
鄧紀璋先生	—	申請人代表

13. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請張綺薇女士向委員簡介這宗申請的背景。

14. 張綺薇女士以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在位於大棠分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶的申請地點，闢設臨時室外迷你電單車場連附設燒烤場，為期三年；
- (b) 二零零九年十一月六日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由是預料有關發展會產生不良的噪音影響和構成滋擾。申請書並沒有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及沒有提交包括排

水和消防裝置建議的技術評估，以證明申請用途不會在排水和消防安全方面對附近一帶造成負面影響；

- (c) 申請地點涉及作相同用途的一宗先前申請(編號 A/YL-TT/221)，城規會在覆核該宗申請後，於二零零八年五月十六日在有條件的情況下批給許可，有效期為一年，至二零零九年五月十六日。然而，有關的規劃許可於二零零八年十月十六日被撤銷，理由是就提交和落實排水、美化環境和保護樹木、消防裝置及緊急車輛通道的建議方面，申請人未能履行有關的規劃許可附帶條件；
- (d) 申請人已提供理據，以支持其覆核申請，有關理據撮錄於文件第 3 段。申請人指出，現時這宗規劃申請實際上是先前申請編號 A/YL-TT/221 的替代申請，該申請於二零零八年五月十六日在有條件的情況下獲批給臨時性質的許可。由於申請人與前顧問發生財務糾紛，該顧問沒有把城規會所附加的規劃許可附帶條件通知申請人，以致申請人未能履行城規會訂下的規劃許可附帶條件。申請人承諾會履行現時這宗申請的規劃許可附帶條件；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請地點界線 100 米範圍內有易受影響用途。預料擬議用途會因汽車引擎、談話、大叫或可能使用揚聲器等而發出噪音，對附近的易受影響用途產生負面的噪音影響和構成滋擾。二零零七年接獲兩宗針對有關迷你電單車場的環境投訴，指擬議用途造成噪音和空氣污染滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近的農業活動非常活躍，而該處似乎極具復耕潛力；
- (f) 公眾的意見——當局就覆核申請接獲由一名元朗區議員提交的一份公眾意見。這名元朗區議員反對有關申請，因為申請地點在分區計劃大綱圖上劃為

「農業」地帶，申請用途不符合該地帶的規劃用途，會破壞自然環境。此外，由於申請人未能履行規劃許可附帶條件，所以先前申請獲批給的規劃許可被撤銷，這顯示申請人沒有誠意履行城規會所訂定的規劃許可附帶條件；以及

- (g) 規劃署的意見——根據文件第 8 段所載述的評審結果和理由，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。環保署署長亦就擬議用途會對附近易受影響用途產生負面的噪音影響和構成滋擾，表示關注。此外，申請人沒有提交技術評估，包括排水和消防裝置建議，以證明申請用途不會對鄰近地區的排水和消防安全造成負面影響。申請人提交的美化環境建議亦不可接受。

15. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。俞有發先生和鄧紀璋先生陳述下列要點：

- (a) 現時這宗申請與獲批給規劃許可的先前申請相同；
- (b) 倘申請獲得批准，申請人會把握這個機會履行規劃許可附帶條件；以及
- (c) 雖然接獲一份公眾意見，反對這宗申請，但是擬議用途只供村內的村民使用，不會開放予村外人士使用。

16. 俞有發先生回答委員就安全措施的問題時，提出下列要點：

- (a) 室外迷你電單車場的參與者須穿上保護裝置，例如頭盔和護膝；
- (b) 參與者須繳付每日 50 元的費用，用以支持室外迷你電單車場的運作開支；以及

- (c) 有關設施會供區內村民使用，因為很多村民對這項活動有興趣。

17. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知申請人及其代表覆核申請聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人及申請人代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

18. 主席表示而委員亦認同，有人關注有關發展會產生不良的噪音影響和構成滋擾；申請人亦沒有提交任何技術評估，以支持這宗申請。因此，委員不支持這宗申請。委員繼而考慮文件第 8 段所載述的拒絕理由，認為有關理由實屬恰當。

19. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 預料有關發展會產生不良的噪音影響和構成滋擾。申請人沒有在申請書內提供資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (b) 沒有提交包括排水和消防裝置的技術評估，以證明申請用途不會在排水和消防安全方面對附近一帶造成負面影響。

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/NE-TK/273
擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約
地段第 392 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/NE-TK/274
擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約
地段第 390 號餘段和毗連政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/NE-TK/279
擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約
地段第 390 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(城規會文件第 8500 號)

20. 秘書報告，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零九年三月十日拒絕三宗申請，該三宗申請擬在汀角分區計劃大綱核准圖上劃為「綠化地帶」的申請地點，各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)。申請人於二零一零年二月五日去信城規會秘書，要求城規會延期就覆核申請作出決定，以便有時間進行斜坡勘測研究和申請許可進入相關的政府土地。

21. 秘書表示，城規會已於二零零九年十月二十一日應申請人的要求，把考慮覆核規劃申請的日期延後一次，兩個月後才加以考慮。申請人現要求再次延期至二零一零年八月。然而，根據城規會規劃指引編號 33 就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的規劃指引，通常只會獲批准延期兩個月，故此建議批准延期兩個月。

22. 經商議後，城規會同意延期就有關的覆核規劃申請作出決定，並告知申請人有兩個月時間準備提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。城規會同意有關覆

核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。

議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18》的申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8495 號)

[會議以廣東話進行。]

23. 秘書簡介有關文件。二零零九年十月九日，《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在公布期內，當局共接獲 95 份申述。一份申述支持用途地帶的修訂，而 94 份申述對用途地帶的修訂提出負面意見。當局並沒有接獲有關申述的公眾意見。由於提出負面意見的 94 份申述是以標準信件形式發出，而且內容類似，故此建議應進行集體聆訊，由全體委員考慮有關申述。

24. 經商議後，城規會同意有關申述應按文件第 2.1 及 2.2 段所建議的形式考慮。

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/4》的申述及意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8501 號)

[會議以廣東話進行。]

25. 秘書簡介有關文件。二零零九年十月十六日，《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/4》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在公布期內，當局共接獲兩份申述和

一份意見。由於兩份申述的性質相似，並且與同一地點有關，故此建議應進行集體聆訊，由全體委員考慮有關申述和意見。

26. 經商議後，城規會同意有關申述應按文件第 2.1 及 2.2 段所建議的形式考慮。

議程項目 11

[閉門會議]

27. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 12

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

28. 秘書通知與會者，主席已邀請委員於二零一零年三月二十六日出席惜別晚宴，餞別將於三月底退休的委員。

29. 餘無別事，會議於上午十時五十五分結束。