

新界元朗米埔錦壘路以東丈量約份第104約多個地段和鄰近政府土地的低層數和低密度住宅發展項目

Proposed Low-rise and Low-density Residential Development

at Various Lots and their Adjoining Government Land in D.D. 104, East of Kam Pok Road, Mai Po, Yuen Long, N.T.

聯同
in association with



ENVIRON



AECOM



CHINA POINT



目錄

1	非技術摘要的目的及其內容	3
2	后海灣2號緩衝區	4
3	規劃意向與環境影響評估要求一致	6
4	選擇合適的發展方案	7
5	擬議發展計劃的考慮因素	8
6	環境影響評估的主要結果	9
7	環境監察及審核的重要性	13
8	概論	14

圖表目錄

圖1.1	融入周邊環境的擬議發展
圖2.1	相關地盤位於后海灣2號緩衝區
圖2.2	地盤地理位置及其土地用途
圖2.3	地盤位置及其協調的鄰接住宅用地
圖3.1	於后海灣2號緩衝區的住宅發展
圖4.1	可選擇方案A的佈局
圖4.2	可選擇方案B的佈局
圖4.3	推薦方案的佈局
圖5.1	擬議發展計劃的設計優點
圖6.1	環評中易受空氣污染影響的受眾位置
圖6.2	臨時建築工程噪音的緩解措施
圖6.3	環評中水質抽查位置
圖6.4	擬議接駁政府排污設施位置
圖6.5	有存護價值的物種的棲息地及位置
圖6.6	垂直綠化及園境坡級
圖6.7	重置周邊植物
圖7.1	環境監察及審核程序圖

1.0 非技術摘要的目的及其內容



圖1.1：融入周邊環境的擬議發展

此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展...

來源：米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖
編號S/YL-MP/6

目的

非技術摘要旨在簡短地解釋，在新界元朗米埔錦學路以東丈量約份第104約多個地段和鄰近政府土地(項目位置)上的低層和低密度住宅發展項目的環境影響評估(環評)結果。(若要查看詳細評估，請參閱全份環評報告。)

本項目的主要目的為：

- i. 滿足《環境影響評估條例》對后海灣2號緩衝區內擬議住宅發展的要求，以確保對米埔自然保護區及內后海灣區的生態、排水、排污、交通及環境方面沒有造成重大的負面影響；
- ii. 跟從環境保護基礎原則去避免、減少及緩解任何由擬議項目所產生的環境影響；及
- iii. 根據環境監察及審核程序落實項目。

2.0 后海灣2號緩衝區

為保護內后海灣區，政府已採立緩衝區方式來監控區內的發展。擬議的住宅發展處於后海灣2號緩衝區(圖2.1)，在審議任何低密度住宅發展，必需證實該發展是不會對米埔自然保護區及內后海灣區造成重大的負面影響。

本項目位置雖然位於后海灣2號緩衝區內，但附近已有郊區式住宅發展、鄰接市區式道路。它相對離后海灣較遠，與米埔自然保護區相距約1,200米(圖2.2)。

而現行的法定圖則的規劃意向，亦將此處劃定為郊區式住宅區(圖2.3)。

只因擬議的住宅項目位於后海灣2號緩衝區之內，必須進行環評以估量因本計劃而產生可能對環境造成的負面影響及緩解措施成效。透過環評程序，擬議紓緩措施來避免或減低對環境的影響，達致沒有重大的不良剩餘影響。

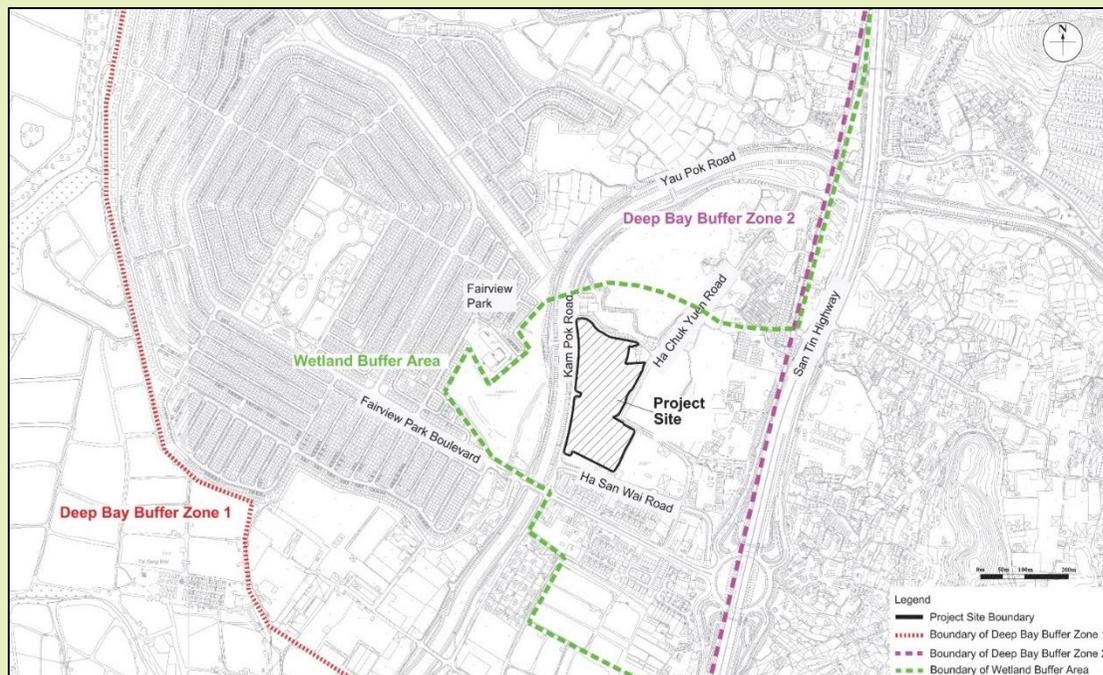


圖2.1：相關地盤位於后海灣2號緩衝區

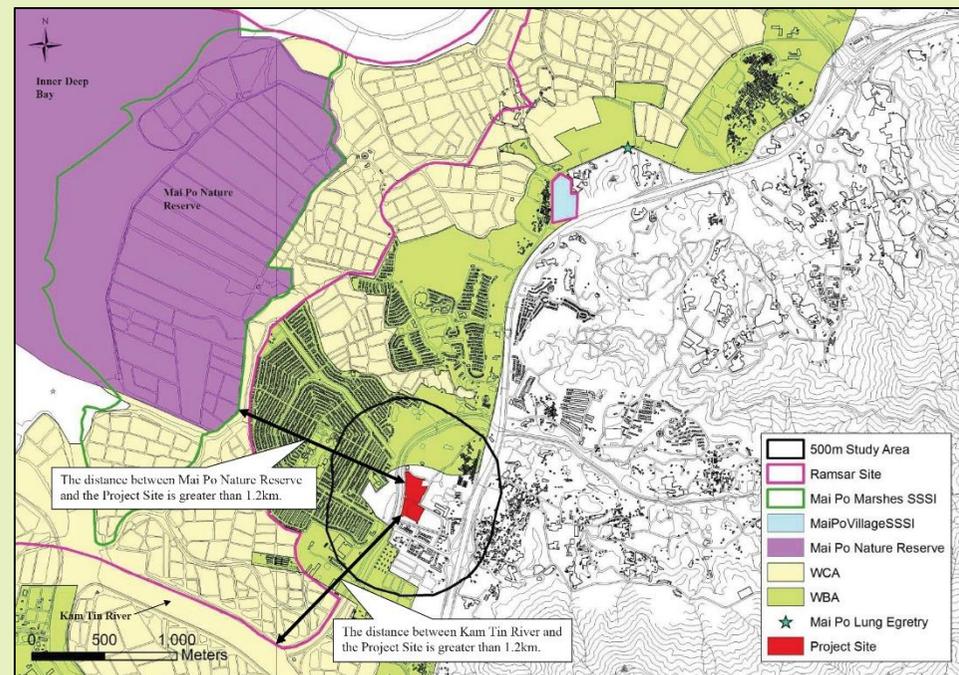
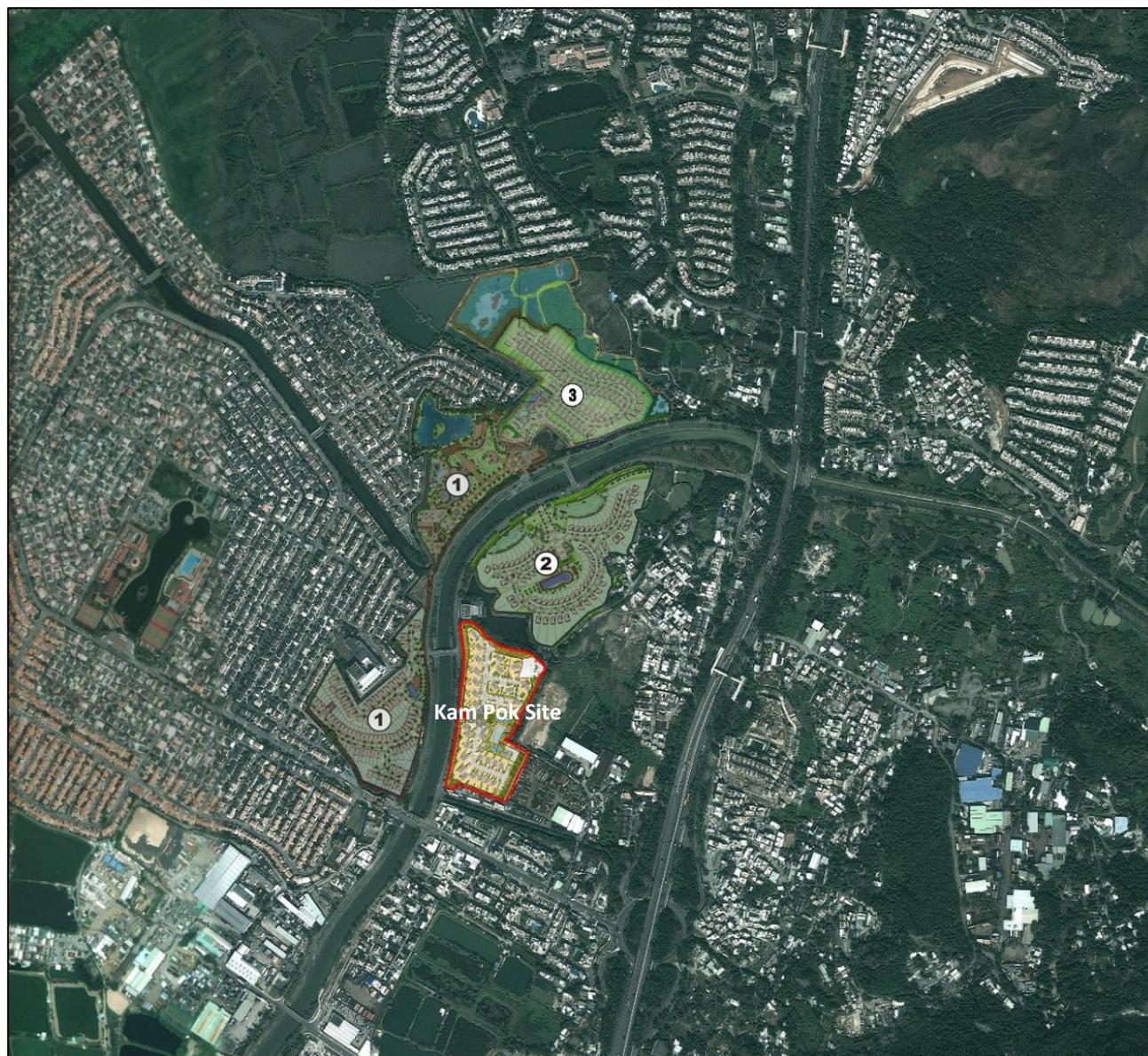


圖2.2：地盤地理位置及其土地用途

2.0 后海灣2號緩衝區



- ① 於「康樂」及「住宅(丙類)」地帶內擬議住宅暨休閒康樂項目
(城規會於2016年5月13日同意上述地帶的改劃申請，申請編號Y/YL-MP/3)
- ② 已獲批准的擬議屋宇發展、略為放寬建築物高度限制，以及填土和挖土(只適用於地盤平整工程)的規劃申請-申請編號A/YL-MP/205
- ③ 毗鄰攸美新村的綜合發展及濕地保護發展項目

圖2.3：地盤位置及其協調的鄰接住宅用地

3.0 規劃意向與環境影響評估要求一致

自1994年，城市規劃已利用住宅發展為推動力，逐步取代與后海灣2號緩衝區內之不配合的土地用途(圖3.1)。就此，城市規劃委員會早已於同一環評位置上有附帶條件下批准一個住宅發展項目。

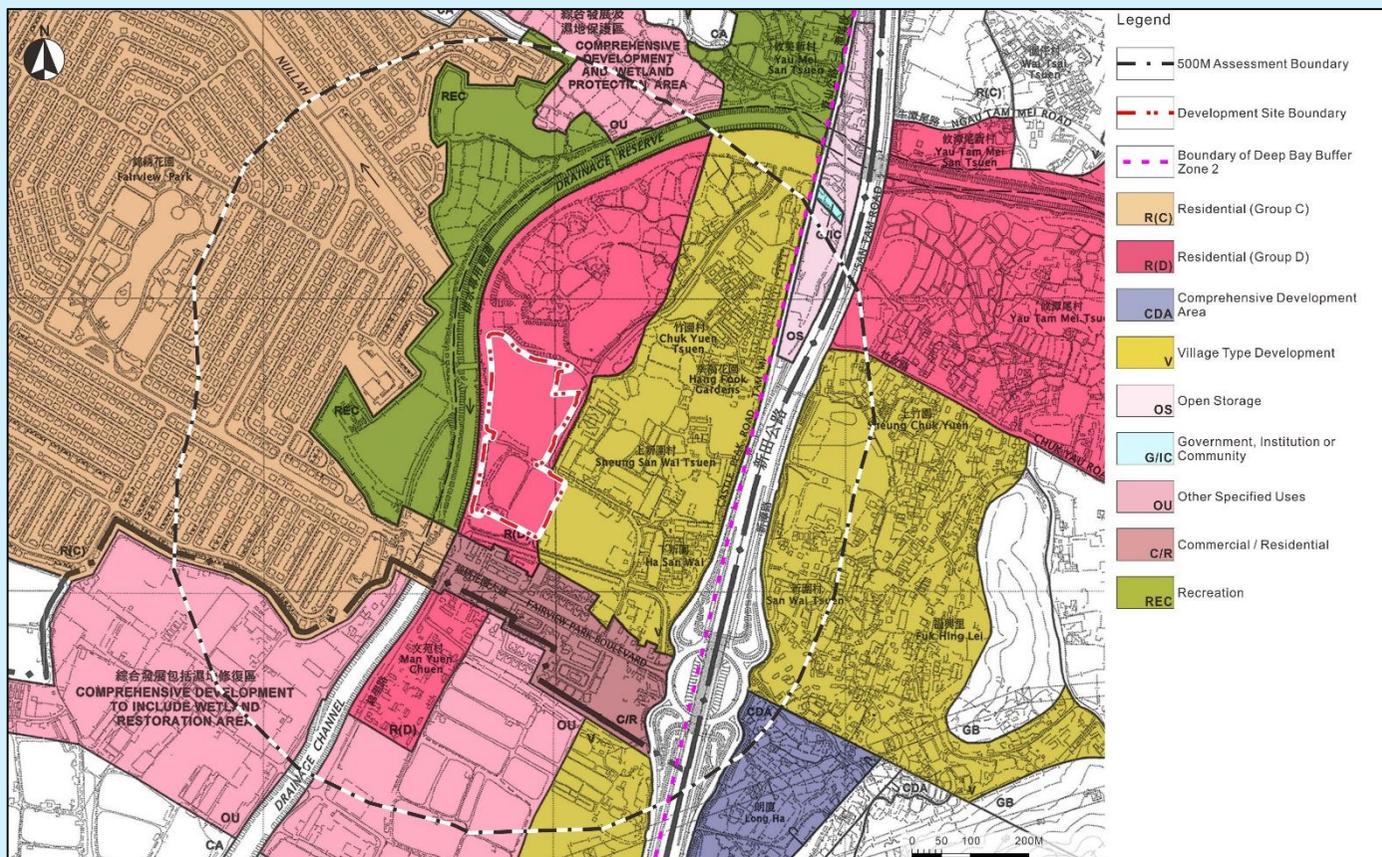


圖3.1：於后海灣2號緩衝區的住宅發展

4.0 選擇合適的發展方案

在《環境影響評估條例》的程序下，一般評估兩個佈局，亦即「有發展」及「不發展」的情況。因此，在兩個佈局下，環評報告將顯示其對環境的影響。

「不發展」方案 (維持現狀)

在這種情況下，大部分現存的土地用途，包括泊車活動預計將繼續進行。而現在低生態價值的廢棄魚塘(見6.6段)，定必繼續惡化及最終可能會對當地的環境及衛生造成負面影響。

「有發展」方案

在這種情況下，已考慮相關政府部門的技術評估要求，作出三個發展方案作評估及比較(圖4.1至4.3)。以根據持續改善環境為主導方針，最終得出推薦方案。

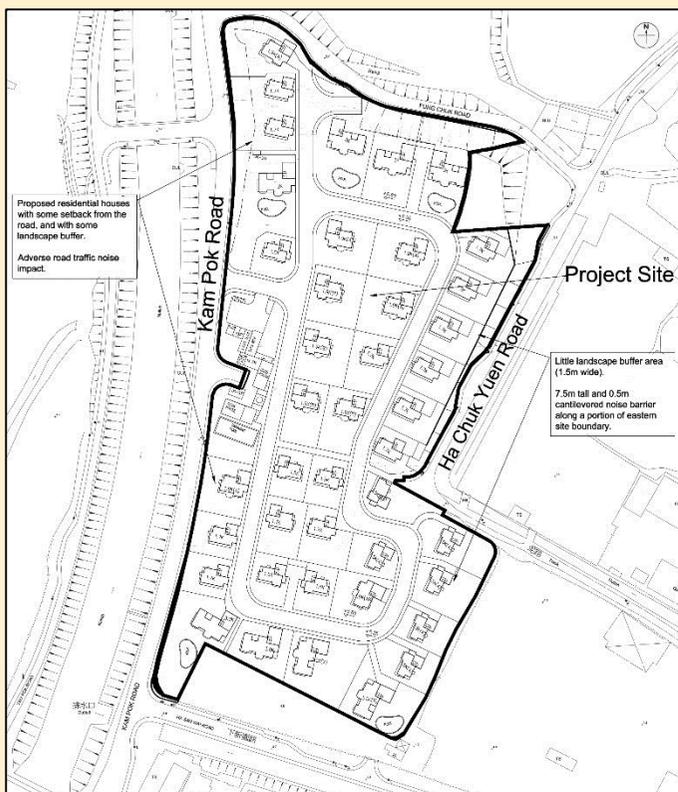


圖4.1：可選擇方案A的佈局

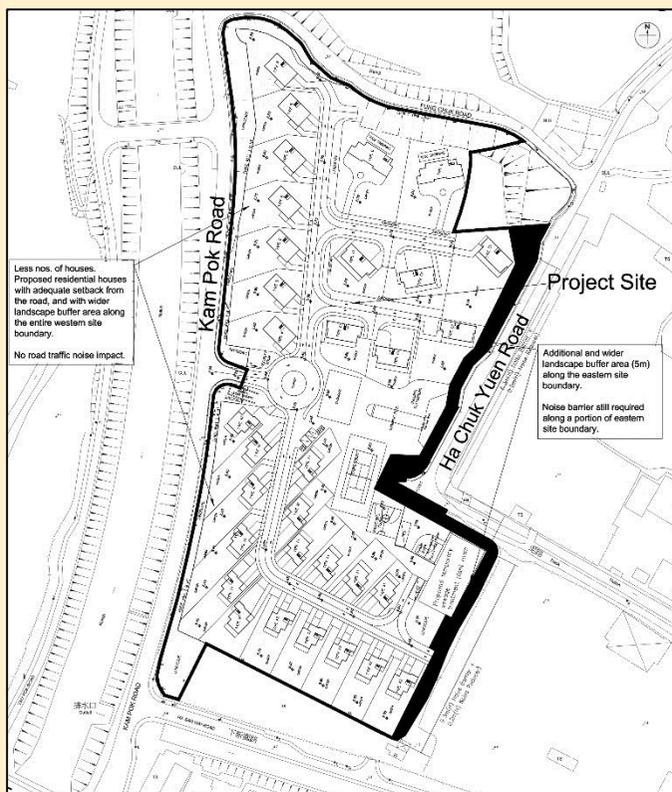


圖4.2：可選擇方案B的佈局

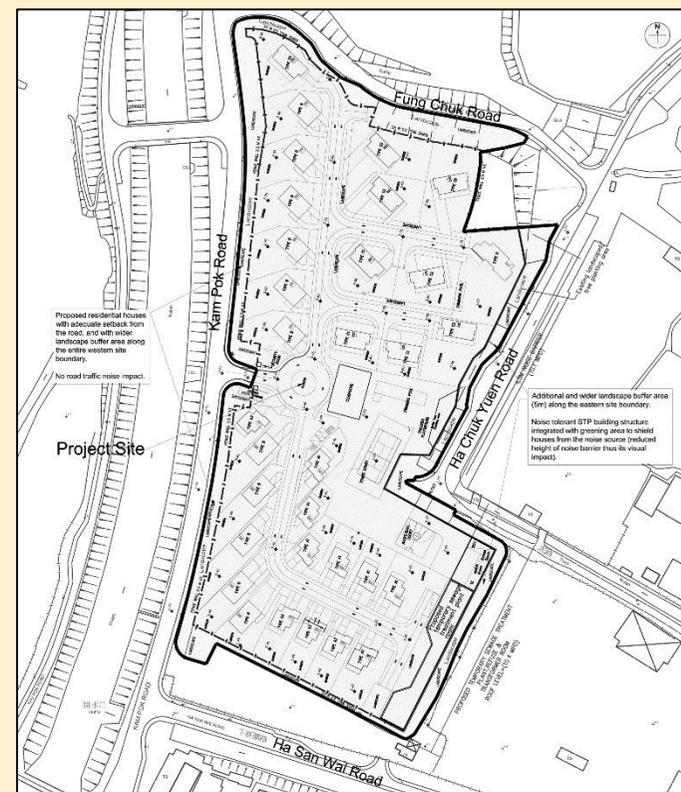


圖4.3：推薦方案的佈局

5.0 擬議發展計劃的考慮因素

發展項目是透過「避免、減少及緩解」的環評基本原則下篩選出的推薦方案，並且採納以下所述的特殊考慮(圖5.1)：

- i. 為避免砍伐地盤邊緣的樹木，除了在南面提供樹木種植帶，沿項目其他邊緣提供5至8米闊的園林緩衝區；
- ii. 在東南面利用污水處理廠作為隔音屏障以緩解附近工場產生的影響；
- iii. 為減少交通噪音影響，建築物與錦學路之間將提供超過8米的緩衝區。
- iv. 採用最新的污水處理技術以確保不會影響周邊水源的水質；及
- v. 將採納及監控各項緩解措施以確保沒有重大剩餘負面影響。



圖5.1：擬議發展計劃的設計優點

6.0 環境影響評估的主要結果

在《環境影響評估條例》下的指定工程項目

《環境影響評估條例》要求位於后海灣1號或2號緩衝區內的住宅或康樂設施發展工程開展前，均需進行環境影響評估。由於本住宅發展項目位於后海灣2號緩衝區，因此需遵守環評條例的有關規定(環評報告亦已備妥)。在進行環評時已評估施工和營運期間的潛在環境影響和作出回應措施。各項主要評估結果將闡述如下。

6.1 空氣質素

附近居民將關注本項目在施工階段的空氣質素(圖6.1)。預期在進行工地平整工程時，會有飄散塵埃，因此，將實施各種緩解措施以減少塵埃量，務求符合最新的香港空氣質素指標和環境影響評估程序的技術備忘錄之要求。在項目入伙後，也有合適的緩解措施，避免因車輛排放及臨時污水處理廠所發出的不良空氣污染或異味。

6.2 噪音

項目入伙前，會實施噪音緩解措施(圖6.2)，以確保項目能符合相關的建築噪音準則。預期本項目和附近同期進行的其他項目均不會造成不良噪音影響。而項目的特殊佈局設計及後退空間，將確保項目入伙後亦符合相關日、夜的噪音準則。

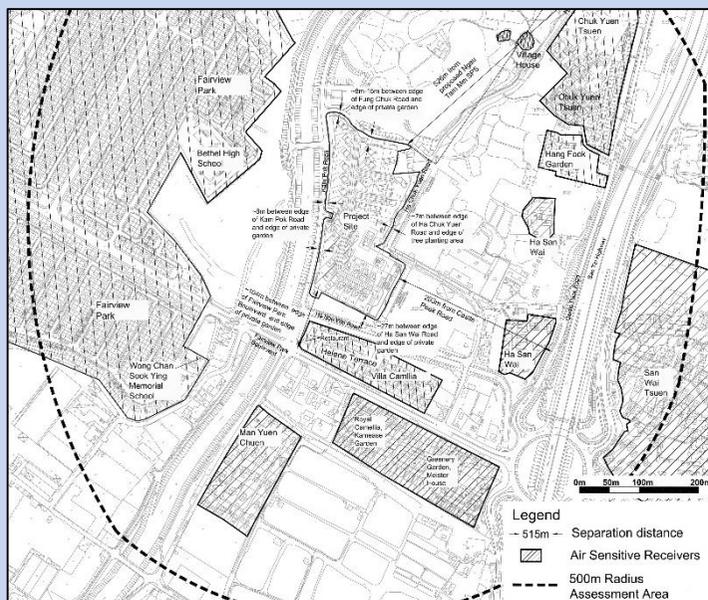


圖6.1：環評中易受空氣污染影響的受眾位置

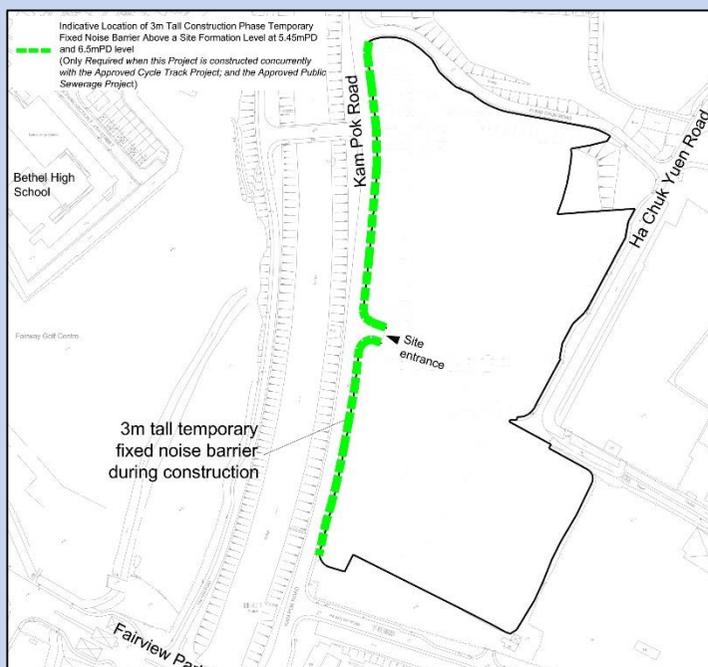


圖6.2：臨時建築工程噪音的緩解措施

6.0 環境影響評估的主要結果

6.3 水質

在開始建築工程前，將會建造一個臨時排水系統(設有沙/泥隔除裝置)。地面雨水將妥善處理及排放到牛潭尾排水道，而排放物亦會符合《水污染管制條例》排放牌照的要求。在項目入伙前，將定期進行地盤水質監察和巡視工作，以確保雨水排放達標(圖6.3)。

6.4 排污系統及污水處理

在公共污水系統運作前，本發展項目將設置一所臨時污水處理廠，以應付本發展所產生的污水(圖6.4)。此臨時污水處理廠將採用先進的污水處理技術以去除污水中的污染物，經處理後的污水符合香港水污染管制條例的相關排放標準。與此同時，經處理後的污水將符合城市規劃委員會規劃指引，以確保后海灣的污染量不會增加。本發展項目中的污水收集系統將連接日後落成的公共污水收集系統，其臨時及長期排污方案都不會對環境造成任何不良影響。

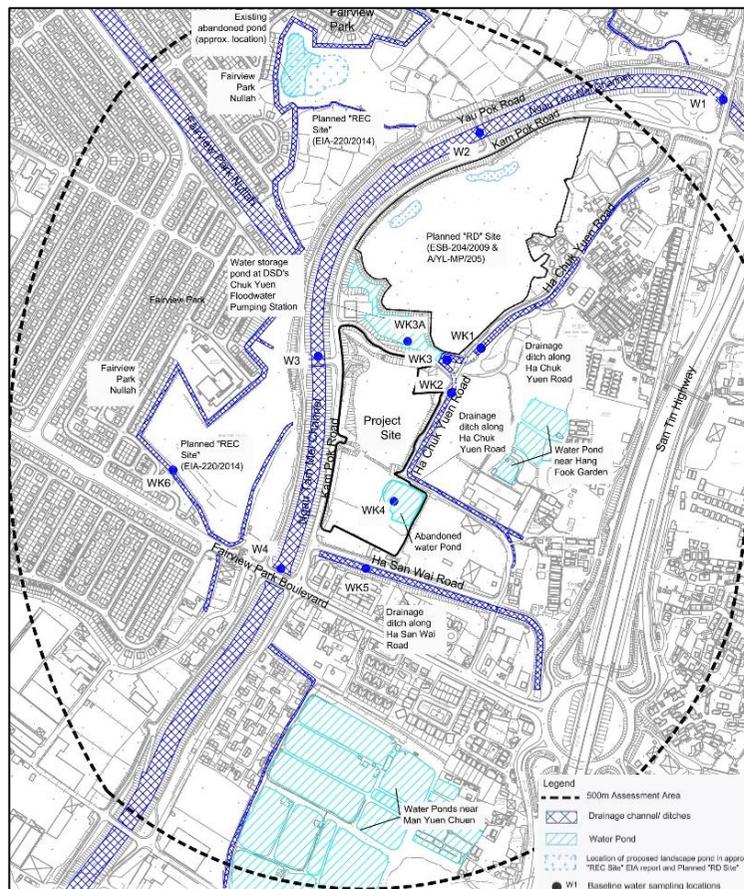


圖6.3：環評中水質抽查位置

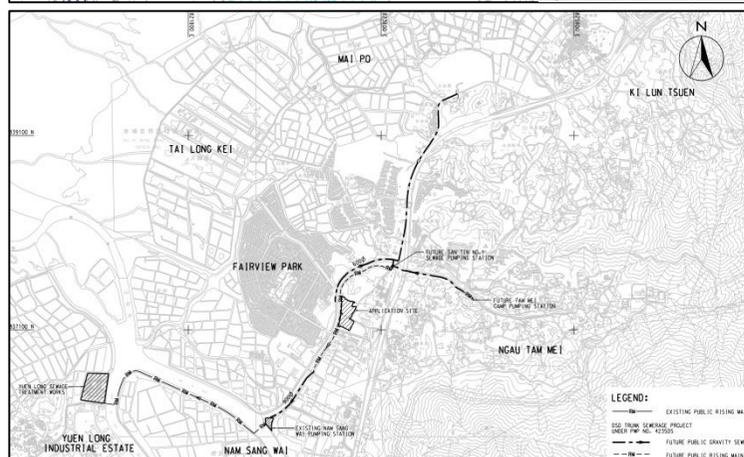


圖6.4：擬議接駁政府排污設施位置

6.0 環境影響評估的主要結果

6.5 廢物管理

在施工階段製造的廢物將透過回收、再用或循環再造的方式處理，環評報告內已建議多項相關緩解措施，以及加上施工現場良好操守，務求不會對環境造成不良影響。項目入伙後所產生的垃圾會由持牌承辦商妥善收集及處理。

6.6 生態

項目地點主要為已發展區，和小面積的人工林和一個荒廢魚塘。項目地點內的所有生境的植物多樣性均較低，大部分是外來種類。動物的多樣性亦低。這些生境只有「非常低」的生態價值。

在500米評估區內的棲息地，除牛潭尾排水道外，均被評為「非常低」或「低」或「低至中」的生態價值（圖6.5）。

項目地點內的廢棄魚塘並非水鳥的重要棲息地，因其跟后海灣內的其他濕地生態系統分隔，及長期受毗鄰的停車場干擾。所以，本棲息地的生態損失只造成「不顯著」的生態環境影響，故此不需提供緩解措施。

為減低對在牛潭尾排水道內覓食的鳥類的影響，環評報告已建議了一系列緩解措施，包括運用靜音型設備和建築方法，另外在施工期間，於每年的十月至翌年三月水鳥渡冬季節以外時間築起圍板，及在施工場地附近加設可移動的隔音屏障等措施。

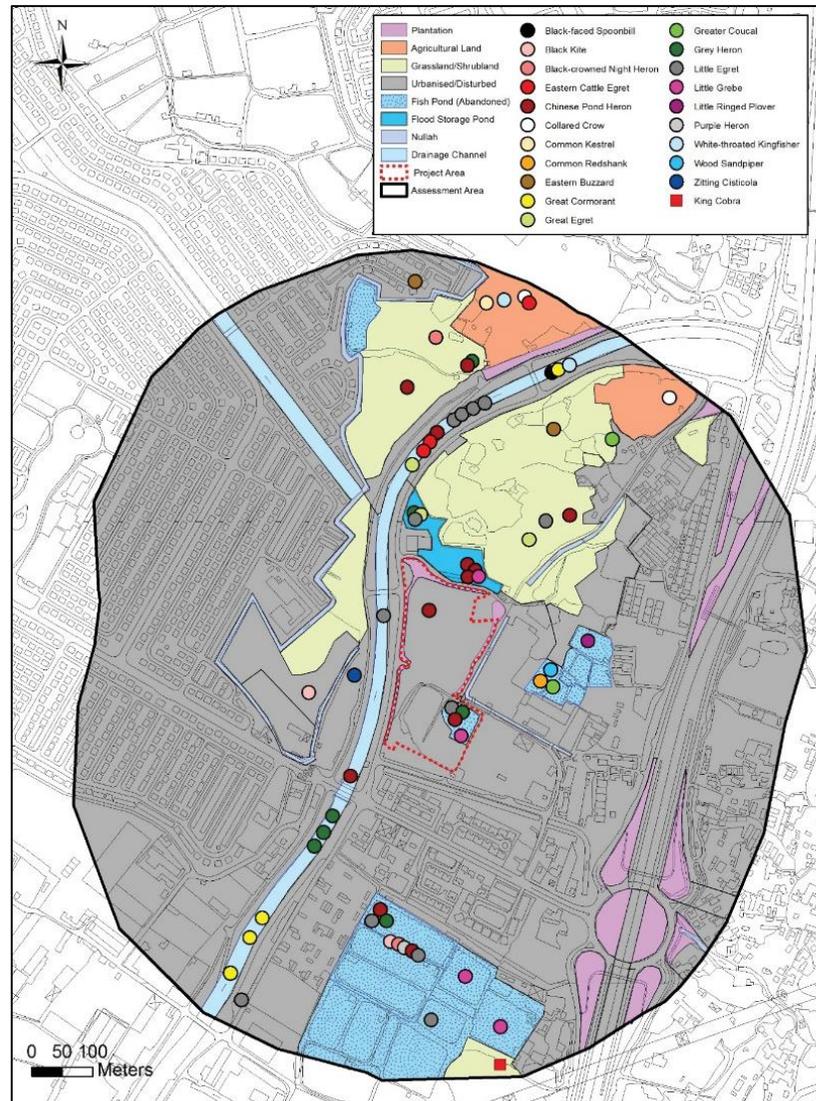


圖6.5：有存護價值的物種的棲息地及位置

6.0 環境影響評估的主要結果

6.7 漁業

本項目不會影響任何使用中的魚塘。

6.8 文化遺產

本項目已進行文化遺產影響評估，確定項目及其周邊沒有任何法定的古蹟、已評級或建議評級歷史建築物。項目施工及營運階段不會影響任何已知的具考古研究價值的地點或具有考古潛質的地方，同時不會對任何法定的古蹟、已評級或建議評級歷史建築物、潛在文化景觀特徵、祖墳或歷史村落造成直接或間接的影響。因此，不需要進行環境監察及審核工作。

6.9 景觀及視覺影響

相對現存的停車場，發展項目會為該區帶來正面的景觀及視覺增益。施工期內會全面實施視覺緩解措施，包括限制工地範圍。同時，也採用創新及切合環境的建築布局及設計，把擬議的隔音屏障及臨時的污水處理廠融合一起。再配以垂直綠化，景觀坡級以及利用路邊種植帶和美化植林等等修復曾受干擾的地方(圖6.6及6.7)。



圖6.6：垂直綠化及園境坡級



圖6.7：重置周邊植物

7.0 環境監察及審核的重要性

環評程序的成功與否取決於環境監察與審核機制，以確保各建議措施均能夠符合有關法定準則和要求，並有效地實施。

由合資格人仕及專家成立的「環境小組」，會執行本項目建議的各項環境監察及審核工作，而獨立環境查核人員會向項目工程師或其代表，就涉及的環境事宜提出意見，同時也審核「環境小組」的工作報告(圖7.1)。

有關環境監察與審核計劃的細節，以及在施工期間和入伙階段所需的緩解措施和相關要求，都在環評報告中的環境監察與審核手冊內闡述。

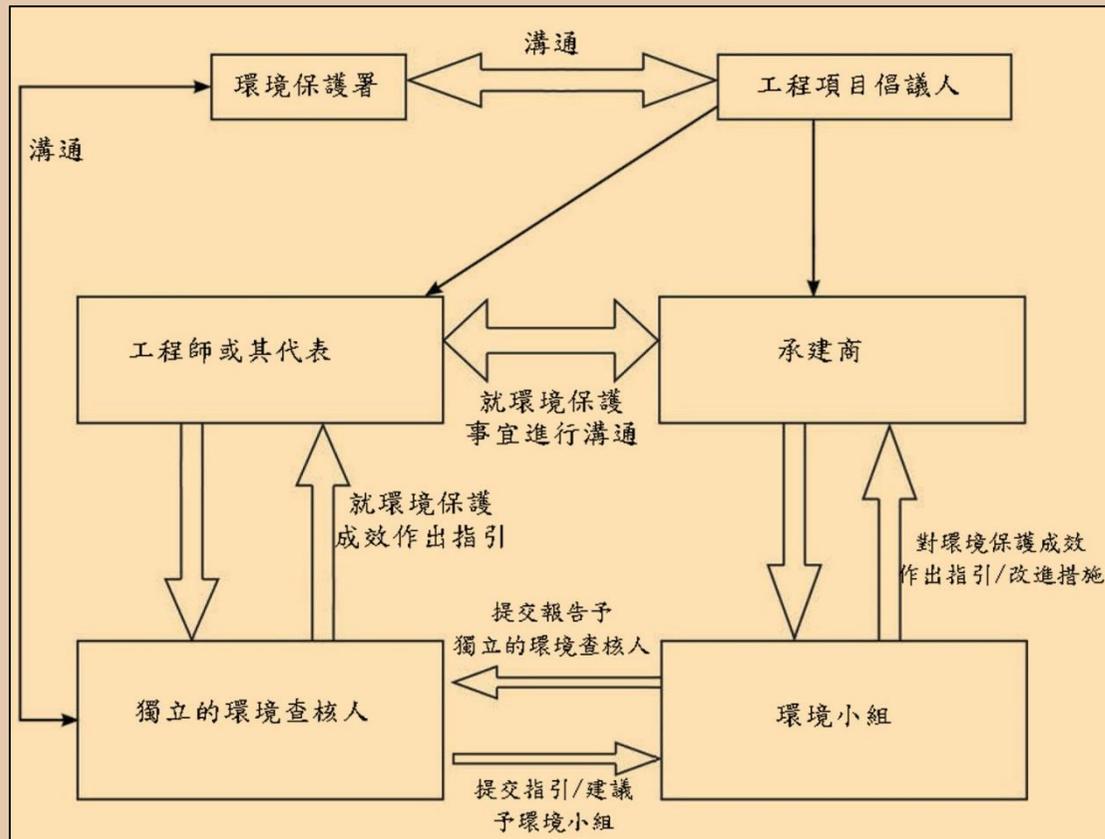


圖7.1：環境監察及審核程序圖

8.0 概論

本擬議發展項目符合《環境影響評估條例》下后海灣2號緩衝區內住宅發展的要求及《城市規劃條例》下所指定的土地用途規劃意向。在「避免、減少及緩解」對環境影響的基礎原則下，擬議住宅發展不會引發出任何重大剩餘負面影響。