

按第 16 條規劃申請：補充規劃綱領  
大嶼山愉景灣北 N1 區  
擬建隔泥石屏障

天然地形崩塌隔泥石屏障

附錄 A

景觀和視覺影響評估

## 目錄

<b>A.1</b>	<b>引言</b>	<b>4</b>
A.1.1	引言	4
A.1.2	項目說明	4
A.1.3	研究範圍的界線	4
A.1.4	評估方法	4
A.1.5	環境法例及指南	7
<b>A.2</b>	<b>基線狀況檢討</b>	<b>8</b>
A.2.1	規劃及發展管制架構	8
A.2.2	視覺基線狀況	8
A.2.3	基線景觀資源檢討	8
A.2.4	基線景觀特質檢討	9
<b>A.3</b>	<b>景觀和視覺影響的源頭</b>	<b>10</b>
<b>A.4</b>	<b>景觀和視覺舒緩措施</b>	<b>10</b>
<b>A.5</b>	<b>景觀和視覺影響評估</b>	<b>12</b>
A.5.1	視覺影響評估	12
A.5.2	對景觀資源影響的評估	15
A.5.3	對景觀特質影響的評估	17
<b>A.6</b>	<b>結論</b>	<b>17</b>
A.6.1	影響摘要	17

## 列表清單

- A.1 影響重要性 (方法)
- A.2 舒緩措施
- A.3 影響：對視覺感應強的地方
- A.4 影響：景觀資源
- A.5 影響：景觀特色區

## 附圖清單

- A.1 位置圖
- A.2 建議說明
- A.3 現時工地情況
- A.4 視覺影響地帶、主要對視覺感應強的地方及照片
- A.5 相片 A 的集成照片代表 VSR 1
- A.6 相片 B 的集成照片代表 VSR 2
- A.7 基線景觀資源
- A.8 基線景觀特色區
- A.9 景觀資源觀景
- A.10 景觀舒緩措施

## A.1 引言

### A.1.1 引言

A.1.1.1 這份報告就愉景灣北擬建住宅發展項目而須實施的安全措施 – 兩道天然地形崩塌隔泥石屏障 (以下簡稱「屏障」) – 進行景觀和視覺潛在影響評估。為求達致最佳效益及安全起見，該屏障部份會建於鄰近「自然保育區」內，超出愉景灣發展區的界線。此項評估包括：

- 研究範圍及內容的定義，當中包括評估方法的說明；
- 相關規劃及發展管制架構的檢討；
- 基線研究提供基線景觀和視覺特質的說明；
- 適當舒緩措施和相關實施計劃的建議；以及
- 鑒別在施工期間和運作期間所產生的潛在景觀和視覺影響，並預測實施舒緩措施前後的程度及潛在重要性。

### A.1.2 項目說明

A.1.2.1 擬建屏障位於現有愉景灣隧道與愉景灣道迴旋處交匯點以北的山坡上。在視覺上，兩道屏障包含：

- 混凝土側壁，約 5 米高；
- 一塊平坦的混凝土地基，約 20 米剩 20 米；
- 一條細小的入水渠；以及
- 連接一條細小的出水小瀑布流。

### A.1.3 研究範圍的界線

A.1.3.1 景觀資源及特質影響評估的研究界線是在每道屏障的五百米範圍之內，而視覺影響研究界線就延伸至其「視覺影響地帶」。

A.1.3.2 施工初期和運作期的「視覺影響地帶」將有所不同，這是因為擬建高層屋苑(愉景灣北發展項目的部份)將阻擋屏障前的觀景，而這些擬建屋苑將在屏障落成後約四年才興建。

### A.1.4 評估方法

A.1.4.1 就施工初期及運作期對景觀和視覺的影響，是分別評估的。作為評估基線狀況的考慮因素包括現有/計劃中/已審批土地用途，評估範圍還包括對現有/計劃中/已審批土地用途全部的直接及簡接影響，以及對該區的未來外觀。

A.1.4.2 影響是按照重要性的規範而定，這是對基線狀況的轉變程度的結果，並由擬建工程及資源/特色/接收者(地方)的敏感度造成。一般而言，就基線狀況的情況下，轉變程度與工程建議的參數相關，以及敏感度指的是資源/特色/接收者(地方)的特性。

### 景觀影響

A.1.4.3 景觀影響評估涉及以下程序：

- 確定在研究界線內的 (天然及人造) 基線景觀資源及景觀特質：方法是通過實地視察，以及根據地形圖、資料數據庫和相片進行桌上研究。
- 評估對景觀資源/特質轉變的敏感度：這是受多個因素影響，當中包括：
  - ◆ 景觀特質 / 資源的素質及成熟程度；
  - ◆ 景觀元素的稀有程度：要判它的重要性是屬於本地性、區域性、國家性或全球性；
  - ◆ 景觀特質 / 資源在適應轉變方面的能力；

- ◆ 有否任何與資源相關的法定或規定限制 / 必要條件；
- **鑒定景觀影響的潛在源頭**：這就是建造工程及運作程序的多種元素，它們皆對景觀產生影響。
- **鑒定景觀影響的程度**：影響程度視乎多種因素而定，當中包括：
  - ◆ 發展規模，以及實質的影響程度；
  - ◆ 工程對四圍景觀的兼容性；
  - ◆ 影響的持續期，就是在施工及運作期間，是否屬臨時性(短、中或長期)；
  - ◆ 潛在性可扭轉，或永久性或不可扭轉。
- **確定可行的景觀舒緩措施**：可能採用其它設計選擇，或修改基本工程及建築設計圖。景觀舒緩措施應可防止或減少不良影響，包括補救措施(如建築物特色的顏色及結構處理等)，以及彌補措施(如實施景觀設計措施等)(例如：植樹、建造新休憩用地等)，以補償無可避免的不良影響，並嘗試使產生可行的長期有利影響。
- **預測在舒緩措施實施前後對景觀影響的重要性**：通過綜合多種影響的程度和多種景觀資源的敏感度，便可以確定符合邏輯、理據和一致的一系列規範(用作影響重要性程度分類的基準)。

A.1.4.4 如表 A.1 所示，把重要性程度劃分為四個級別(顯著、中等、輕微及非顯著)的方法取決於大、中、小或極小轉變程度，以及高、中、低敏感度的組合，如表 A.1 所示。

A.1.4.5 把「極小」影響程度包括在內是必要的，這是因為極小影響有別於「小」影響程度。「小」影響程度將導致不同程度的影響重要性結果，這視乎景觀資源的敏感度是低、中或高，然而，極小影響程度將經常構成非顯著重要性，和資源敏感度無關。

**表 A.1 影響重要性：顯示感受地方的敏感度及影響程度之間的關係**

影響重要性		感受地方的敏感度(景觀資源、特色區或 VSR)		
		低	中	高
工程對基線狀況造成影響的程度	大	輕度 / 適中	適中 / 顯著	顯著
	中等	輕度 / 適中	適中	適中 / 顯著
	小	極小 / 輕微	輕度 / 適中	輕度 / 適中
	極小	非顯著	非顯著	非顯著

## 視覺影響

### A.1.4.6 視覺影響評估涉及以下程序：

- 確定改善工程在施工期和運作期的視覺影響地帶：方法是通過實地視察，以及根據地形圖、相片、橫切面，或必要時利用立體模型進行桌上研究，藉以確定擬建工程在多個位置的能見度。
- 確定在施工及運作期間在視覺影響地帶內對視覺感應強的地方 / 人：他們是在視覺影響地帶內居住、工作、消閒或途經的人。
- 評估對對視覺感應強的地方轉變的敏感度：影響接收者 / 地方的因素，用作視覺影響評估：
  - ◆ 現存觀景的價值及素質；
  - ◆ 備有及額外的美化市容觀景；
  - ◆ 接收者人口的類別及估計數目；
  - ◆ 望向觀景的次數或時間長短；以及
  - ◆ 活動(居住、不活躍或活躍的消閒活動)
  - ◆ 能見度

在家看到影響的觀者屬高敏感度，原因是其家居的吸引力或窗外視野將會顯著影響他們對家居環境質素的觀感和接受程度，以及整體生活質素。在工作地方看到影響的觀者屬中級敏感度，原因是其工作地方的吸引力或窗外視野對他們對生活質素的觀感將構成較輕的影響，程度視乎工作地方是工業、零售或商業性質。在戶外進行消閒活動而看到影響的觀者或會呈不同程度的敏感度，這視乎消閒活動的類別。在公路上往來而看到影響的觀者將同樣出現不同程度的敏感度，這視乎往來的速度，以及觀景是否連續不斷或是間中隱約顯現。
- 確定視覺影響的潛在源頭：這便是建造工程和運作程序的多種元素，它們將產生視覺影響。
- 評估視覺影響的潛在程度，這視乎多個因素：
  - ◆ 發展規模；
  - ◆ 工程對視覺情況的兼容性；
  - ◆ 在施工期和運作期的影響持續期；
  - ◆ 轉變的可扭轉程度；
  - ◆ 影響源頭和觀者之間的距離；以及
  - ◆ 潛在阻擋觀景。
- 確定可行的視覺舒緩措施：方式或會是修改和改善工程和建築設計圖，藉以減少潛在影響，或/並實施景觀設計措施 (例如：遮蔽性的樹木種植，景觀實物的特色和顏色設計等) 來減輕不良的視覺影響，並產生潛在有利的長期視覺影響。
- 預測在舒緩措施實施前後的視覺影響重要性：方法是結合上述資料進行視覺影響重要性程度 (分為顯著、適中、輕微或極小) 的評估。影響分類取決於它們是否不良或有利，以及可扭轉或不可扭轉。通過綜合多種視覺影響的程度及多個對視覺感應強的地方的組別的敏感度，便可以確定符合邏輯、理據和一致[的一系列規範 (用作影響重要性程度分類的基準)。

A.1.4.7 表 A.1 也顯示把重要性程度劃分為四個級別 (顯著、中等、輕微及非顯著) 的方法，這是取決於極小、輕微、適中或顯著的影響程度和低、中、高敏感度的組合。把「極小」影響程度包括在內是必要的，這是因為極小影響有別於「輕微」影響程度。「輕微」影響程度將造

成不同程度的影響重要性結果，這視乎感受者的敏感度是低、中或高，然而，極小影響程度將經常造成非顯著的影響重要性，和對視覺感應強的地方的敏感度無關。

### **A.1.5 環境法例及指南**

A.1.5.1 下列法例、標準與準則適用於香港的景觀和視覺影響評估，以及舒緩措施設計：

- 《環境影響評估法例》(香港法例第 499 章，第 6 條)及《環境影響評估程序的技術備忘錄》，特別是附件 3，10，18，20 及 21；
- 《香港規劃標準與準則》第 10 章「自然保育及文物保護」；
- 《香港規劃標準與準則》第 4 章「康樂、休憩用地及綠化」；
- 工務科技術通告第 25/93 號 - 《斜坡的視覺影響的控制》；
- 工務科技術通告第 14/2002 號 - 《天然植物及景觀工程的管理和保養及樹木保存》；
- 工務科技術通告第 25/92 號 - 《市區街道樹木的空間分配》；
- 工務科技術通告第 17/2000 號 - 《斜坡外貌的改善》；
- 土力工程署(土力工程處) - 土力工程處刊物第 1/2000 號 - 《人造斜坡及擋土牆園境設計及生物工程技術指南》;以及
- 工務科技術通告第 7/2002 號 - 《在公共工程的植樹》。

## A.2 基線狀況檢討

### A.2.1 規劃及發展管制架構

A.2.1.1 兩道屏障的研究範圍屬於愉景灣分區計劃大綱草圖（編號 S/I-DB/3）的範疇，圖 1.1 顯示分區計劃大綱的摘要。計劃擬在「自然保育區」內建造屏障，屏障被視為「私人發展計劃的公用設施裝置」，獲指定為第 2 欄用途，須就第 16 條規定呈交規劃申請，此景觀和視覺影響評估為是次申請提供的證明文件。

### A.2.2 視覺基線狀況

A.2.2.1 參照工程的「視覺影響地帶」而確定了受擬建項目影響的對視覺感應強的地方，「視覺影響地帶」是位於擬建發展項目的四周任何一部份皆可看到的地方。

A.2.2.2 由於高層屋苑將在屏障啓用後的四年內建於工地的南面，「視覺影響地帶」會在施工期至運作期之間呈現顯著的變化，圖 A.4 顯示「視覺影響地帶」，如何界定其天然特色包括：

- 在北邊及西邊，「視覺影響地帶」以天然山坡的脊線為邊界，並在施工及運作期間會保持不變。
- 在南邊，「視覺影響地帶」以毗鄰的山腰及海澄湖畔 2 期高層屋苑為邊界，屋苑之間構成的觀景廊讓觀賞範圍延伸至頤峰及明翠台部份座數。運作期間，愉景灣北發展區的新層屋苑將大幅縮減「視覺影響地帶」的南部範圍。
- 在東邊，「視覺影響地帶」在施工期會延伸至海邊，當愉景灣北發展區在運作期落成，延伸至海邊的視覺範圍將大大地減少。

A.2.2.3 對視覺感應強的地方是居民、上班人士、步行者及其他人，他們在建議書的視線範圍內居住、工作、活動和往來。如上述所提，他們的敏感度按參與的活動而有所不同。任何對視覺感應強的地方的組別將感受到的影響程度會是組別內的對視覺感應強的地方的數目，其接近擬建項目和其受影響的視野範圍的結果。表 A.3 列出在「視覺影響地帶」裡找到主要的對視覺感應強的地方。

A.2.2.4 每組對視覺感應強的地方均被編入識別號碼，以供參考之用，並用於表 A.3 及在圖 A.4 說明。

### A.2.3 基線景觀資源檢討

A.2.3.1 圖 A.7 顯示景觀資源評估的研究範圍，當中包括圍繞工地的 500 米範圍內。

A.2.3.2 下列內容說明基線景觀資源，並以圖 A.7 顯示。每個景觀資源均被編入識別號碼，以供參考及配對文本、表和圖之用。

#### LR1 天然斜坡及林地

A.2.3.3 北大嶼山的天然峻峭花崗岩及火山活動形成的高地斜坡環繞工地的北面及西面，是重要的景觀資源，該地帶長滿了連草地的次生林地和灌木林。樹木品種包括台灣相思、桉樹材和白千層，以及本地品種。面積細小的林地遍布該區的未經修整斜坡之上。整體來說，這些山脊及景觀特色（其中一個特色延伸入工地）的景觀價值和轉變敏感度同屬高級，參考（圖 A.9）。

#### LR2 美化市容的路邊植樹

A.2.3.4 該資源包含多個美化市容的路邊種植，並包括栽種在頤峰及時峰前面的一叢阿柏勒樹，這些樹木種植妥善，並在外形和健康狀況方面具高質素。另外一叢樹木包含洋紫荊，沿通往隧道的道路旁栽種。沒有樹木屬於罕有或重要品種，並可隨時給全部替換，所以價值及轉變敏感度皆屬中級，參考（圖 A.9）。



### **LR3 已修整斜坡**

A.2.3.5 已修整斜坡遍佈整個研究範圍，這是市區發展、築路和開隧道所致 (圖 A.9)。北大嶼山的天然峻峭花崗岩及火山活動形成的高地斜坡的斜坡低段經大幅修改，藉以容納頤峰、時峰和愉景灣隧道這些市區發展項目。海岸線經大幅改動，沿岸有大遍土地是填海區，小斜坡已被削平，目的是營造市區發展的空間。斜坡上的植物覆蓋呈現不同面貌，有噴漿混凝土，也有經已成功噴上綠草或林地品種的範圍。基於已改變的特質，該資源的價值及轉變敏感度在整體上皆屬低級。

### **LR4 美化市容種植地及草地**

A.2.3.6 該區包括一幅夾在兩道路之間的空地，該處主要是開放草地，但最近，邊緣位種有多種樣本樹木 (圖 A.9)，品種包括台灣相思、南洋杉、洋紫荊、美洲槐、魚尾葵白蘭、細葉榕、黃槿及王棕。由於沒有罕有或重要品種，它們的價值只屬中等，然而，由於它們較幼嫩，且易給取代，所以其轉變敏感度屬低級。

### **LR5 都市空間**

A.2.3.7 隨著海澄湖畔 持續發展，公眾空間仍處於形成階段 (圖 A.9)。雖然該資源尚未得以充份使用，但卻提供一個重要的休憩場所。然而，該資源內的景觀元素並非罕有的植物品種或重要的景觀特色，所以價值只屬中等，其變化敏感度也屬中等。

### **LR6 溪澗**

A.2.3.8 這裡有暫時性的小型天然水道網，成因與接近自然保育區的天然斜坡相關，水道位於水溝，水流主要是來自雨水，它們的景觀價值和轉變敏感度均高。

## **A.2.4 基線景觀特質檢討**

A.2.4.1 研究範圍可按同類景觀特質劃分為多個不同範圍或景觀特色區，以下內容說明此點，以及圖 A.8 顯示了位置。每個景觀特色區均被編入識別號碼，以供參考及配對文本、表和圖之用。

### **LCA1: 山坡景觀特色區**

A.2.4.2 擬建的屏障位於該景觀特色區內，環繞愉景灣的天然及已修整斜坡為城市聚落提供重要的視覺包圍及天然佈景，此佈景的作用給予特色區高價值。灌木林和林地長滿斜坡，從而顯出下面的地貌 (參考圖 A.9，相 LR1)。雖然在此景觀上只有很少人造特色，但山坡的低腰處經斜坡穩固工程修整，其天然特色受到損毀，然而，整體來說，此景觀的大部份天然特色的價值和轉變敏感度均高。

### **LCA2: 愉景灣道及隧道幹路景觀特色區**

A.2.4.3 此線狀地形緊接隧道連接道路，該幹路的特色是以實用為本質，並在兩旁設有一條高速公路和行人道 (參考圖 A.9，相 LR2 及 LR3)。沿道路的大部份分段，皆種有街道樹木，介乎 4 米至 8 米高。整體上，幹路的特色得以發展，並且這完全是香港多個城郊區的典型特色。由於其本質實用和種有常見植物，其特色價值為低，該景觀特色區對進一步發展的敏感度相應為低。

### **LCA3: 隧道美化區景觀特色區**

A.2.4.4 此用地的特色挺開放，在愉景灣道和隧道連接路之間形成了狹窄的綠色地帶，該區栽種了很多樹木，但規模不至於對其特色產生顯著效果，所以該景觀特色區的特質在整體上屬半天然和城郊性質，價值為中級，對進一步發展的敏感度相應為中級。

#### **LCA4: 愉景灣北市區發展擴建部份 LCA**

A.2.4.5 三白灣景觀特色區包括填海地區及人造斜坡，該區經大幅改動，用來作更多住宅項目的發展，所以其特質經大幅改變和干擾，屬於低價值。該區保留了少許天然植物或斜坡，但在南面界線而未經修整的斜坡則例外。建築工程在該區遲早動工。由於缺乏妥善種植的植物和特質價值低，該景觀特色區對進一步發展的敏感度屬低。

#### **LCA5: 海澄湖畔二期的高層建築區景觀特色區**

A.2.4.6 海澄湖畔二期的新市區發展的特色是高層屋苑形成外環，中央是市區用地，以及低層屋苑形成更接近海岸線的內環。通過園林美化，該區成為新發展區，並有很多經修改的特質，因而構成中等價值和接下來對進一步發展的中級敏感度 (圖 A.9，相 LR5)。

#### **LCA6: 二白灣景觀特色區**

A.2.4.7 二白灣是新填海區，用來發展住宅及休憩用地，景觀經修整，只留有少量天然特色，所以價值低。該地帶的斜坡在整體上都經修整，只留有一幅細小的天然斜坡，此斜坡上蓋滿林地。該區受嚴重干擾，沒有植物生長，其對轉變的敏感度相應為低。

#### **LCA 7: 頤峰及時峰市區景觀特色區**

A.2.4.8 該景觀特色區包括現有的頤峰及時峰住宅發展項目，高層屋苑形成外環，在那裡可眺望二白灣。這些屋苑是高層建築物，樓高約二十層，並在基部設有妥善的環境美化。這些品種普及，並可以遭替換，但其已發展特質提升了其特色價值至中級，對進一步發展的敏感度也相應屬中級。

### **A.3 景觀和視覺影響的源頭**

A.3.1.1 擬建發展項目將在施工期間對景觀資源和特質，以及附近地區的視覺景象造成多種影響，下列工程將造成潛在影響：

- 工地清除工程涉及剷除現有的植物；
- 從愉景灣道建造工地出入口；
- 為穩固斜坡工程而進行的挖掘工程；
- 為修復工程而從事現存表土的儲存；
- 物料貯存；
- 機械及設備的進口、存放及運用；

A.3.1.2 運作期間，下列元素將造成影響：

- 建築物；
- 已修整斜坡；以及
- 接達路徑。

### **A.4 景觀和視覺舒緩措施**

A.4.1.1 景觀和視覺舒緩措施是修改或改善一個發展項目的設計或建築的方法，藉此消除或減低景觀和視覺影響。表 A.2 說明就施工期及運作期引起的影響而實施的景觀和視覺舒緩措施建議，以及其相關的執行、管理及保護代理。圖 A.10 說明舒緩措施的方法，列出的建築措施應在施工初期實施，並在整個施工期運作。

A.4.1.2 上述列舉之施工期措施應在工程展開之初實施，並在整個施工期投入運作。上述列舉之運作期措施應在設計詳圖期間實施，並作為建築工程的部份項目，從而讓措施在工程授權當

日投入運作。然而，應當注意的是，園景種植舒緩措施的總體成果將不會在未來幾年間得以享有。

**表 A.2：景觀舒緩措施**

識別號碼	景觀和視覺舒緩措施	執行代理	管理代理	保養代理
<b>施工階段</b>				
CM1	保護現有的鄰近天然和半天然植物	香港興業	不適用	不適用
CM2	臨時在未動工而暴露的泥土斜坡上進行噴草	香港興業	不適用	不適用
CM3	晚間燈光管制	香港興業	不適用	不適用
CM4	剷走及儲存表土，供園景種植工程再用	香港興業	不適用	不適用
CM5	縮減工作區的範圍	香港興業	不適用	不適用
CM6	縮減削入斜坡的範圍	香港興業	不適用	不適用
CM7	縮短施工期	香港興業	不適用	不適用
CM8	採取恰當的預防措施防止工地出現土壤流失，應進行臨時的溪澗改道措施，好讓工地的建築泥石、淤泥和沙石不會給水流帶走。	香港興業	不適用	不適用
<b>運作階段</b>				
OM1	林地種植從四方八面遮蔽擬建項目，近構造物的植物較密，越遠離構造物，植物種植越稀疏越隨意分佈，並與四周的植物生長混在一起。內環種植範圍將有密集式的樹木種植，原因是大部份視覺干擾在那裡出現。分散式的外環種植把作遮蔽用途的植物混在四周環境而並無打擾現有植物的生長。	香港興業	香港興業	香港興業
OM2	在任何削過的斜坡上再種植樹木、灌木和綠草，並因應合適的斜坡角度而種植。	香港興業	香港興業	香港興業
OM3	在鄰近構造物的地方和在內置種植架的範圍內進行大量灌木和樹木種植，藉以遮蔽構造物的視覺影響。在建築物兩旁種有貼牆生長的藤蔓，構造物的表面應用上有助蔓藤攀爬的物料。	香港興業	香港興業	香港興業
OM4	應給構造物塗上暗啞和中性顏色，並應留有不平滑的質感及修飾面，藉以減低光線反射，這適用於垂直的牆身和可從上面向下望的水平平台面。	香港興業	香港興業	香港興業
OM5	應把構造物設於溪澗路徑，那裡的角度約 30°至 40°，這項程序必須進行，藉以減少工程和對斜坡造成的干擾。在此角度採用挖填技術將會發揮最大作用，並可藉以減低構造物的視覺不協調。把建築物設於合適而露出地面的石頭，將有助縮減切削斜坡工程的範圍。	香港興業	不適用	不適用

## A.5 景觀和視覺影響評估

### A.5.1 視覺影響評估

A.5.1.1 這部份說明項目在施工期及運作期對景觀資源影響的重要性，並假設了上述 A.4 部份列舉的適當舒緩措施將會實施，園景種植舒緩措施的總體成果將於 10 年後實現，表 A.3 及圖 A.10 皆顯示舒緩措施實施前後的影響。

#### **VSR1 巴士乘客及偶爾行人**

A.5.1.2 施工期間，使用愉景灣隧道的往來觀者將會暫時看見屏障建造、工地機器、植物拔除及斜坡穩固工程，在愉景灣界限的山腰斜坡低段及住宅發展項目則成為背景。由於屬暫時性質，對其觀景的轉變程度將屬中等，這在施工期舒緩措施啓用後構成「輕微重要性」的不良視覺影響。

A.5.1.3 運作期間，路面往來者將會看見有山腰斜坡低段作背景的背景，在此情況，建議書將不會顯得過於前後不一致，並且，儘管工地接近對視覺感應強的地方，對觀景特質的轉變程度將會是小。舒緩措施實施後，在第 1 天的視覺影響將會是「輕微重要性」，在第 10 年將進一步降至非顯著重要性，這是因為有遮蔽作用的植物和新建的高層屋苑遮掩、阻擋屏障觀景，或分散觀者對屏障的注意力，圖 A.5 的集成照片顯示屏障的效益。

#### **VSR2 海澄湖畔二期 高層屋苑 (25 及 24 層)**

A.5.1.4 施工期間，新高層屋苑的住客將可直望屏障，以及在較高樓層的對視覺感應強的地方可向下望見屏障的平坦水平面，然而，單位設計的主要生活空間和最大窗戶面向海邊，並非望向山丘和屏障。此外，屏障觀景將會是其他建造工程(涉及位於海澄湖畔二期與屏障之間的擬建住宅發展項目)的範疇，因此，報告認為屏障建造導致對視覺感應強的地方將嘗到中等程度的觀景轉變和承受適中重要性的不良視覺影響。從角度及距離而言，施工期舒緩措施將不會改變重要性界線。

A.5.1.5 運作期間，在舒緩措施實施前，住客將可能嘗到中等程度的觀景轉變，因而對其向山觀景的特質構成適中重要性的不良視覺影響，然而，實施了擬設的舒緩措施後，影響將在運作期的第 1 天減至輕微重要性，並在第 10 年減至非顯著重要性，原因是植物及爬藤阻擋了觀景，以及高層屋苑分散了他們對影響的注意。圖 A.6 的集成照片顯示屏障的效益。

#### **VSR3 海澄湖畔 擴建部份 - 中層屋苑 (6 層)**

A.5.1.6 施工期間，由於要建造屏障，時峰的中層屋苑住客將承受小程度的視野轉變，原因是他們的大部份視野將給新建的海澄湖畔二期高層屋苑 (VSR2) 阻擋。施工期的影響程度只屬輕微，並在建造舒緩措施實施前後造成輕微重要性的不良視覺影響。

A.5.1.7 運作期間，少量單位的住客將可從高層建築物之間隱約看到屏障，而背景是保護區。擬設舒緩措施實施後，視覺影響將在第 1 天降至輕微重要性的不良影響，以及在第 10 年達至非顯著重要性。

表 A.3: 受影響的對視覺感應強的地方：視覺影響的重要性(註：除非另有列明，所有影響皆是負面的。)

對視覺感應強的地方 識別號碼	主要的對視覺感應強的地方 (VSR)	可見之時 (CP=施工期, OP=運作期第 10 年)	視覺影響源頭的能見度 (全部、部份、隱約) 及 對視覺感應強的地方和最 近的影響源頭之間的距離		影響程度 (極小、小、大等、大)		感受地方(者)的敏 感度及次數 (低、中、高) (很 少、少、多、很多)		舒緩前的影響重要性規 範 (非顯著、輕微、適 中、顯著)		舒緩措施建議	舒緩後的影響重要性規範 (非顯著、輕微、適中、顯著)		
			施工期	運作期	施工期	運作期	施工期	運作期	施工期	運作期		施工期	運作期第 1 日	運作期第 10 年
VSR1	巴士乘客及偶爾行人	CP 及 OP	隱約、100 米	隱約、100 米	中等	小	中、少	中、少	適中	輕微	CM1, CM2, CM3, CM5, CM6, CM7, OM1, OM2, OM3, OM4, OM5	輕微	輕微	非顯著
VSR2	海澄湖畔二期高層屋苑 (25 及 24 層)	CP 及 OP	全部、250 米	全部、250 米	中等	中等	高、多	高、多	適中	適中	CM1, CM2, CM3, CM5, CM6, CM7, OM1, OM2, OM3, OM4, OM5	適中	輕微	非顯著
VSR3	海澄湖畔擴建部份 (6 層)	CP 及 OP	隱約、350 米	隱約、350 米	小	小	高、多	高、多	輕微	輕微	CM1, CM2, CM3, CM5, CM6, CM7, OM1, OM2, OM3, OM4, OM5	輕微	輕微	非顯著
VSR4	海澄湖畔擴建部份, 中層屋苑 (6 層)	CP 及 OP	隱約、500 米	隱約、500 米	小	小 (第 1 天) 極小 (第 10 年)	高、少	高、少	輕微	輕微 (第 1 天) 非實質 (第 10 年)	CM1, CM2, CM3, CM5, CM6, CM7, OM1, OM2, OM3, OM4, OM5	輕微	輕微	非顯著
VSR5	愉景灣北 高層屋苑 B2 (24 至 16 層)	CP	全部、250 米	不適用	中等	中等 (第 1 天) 不適用 (第 10 年)	高、多	不適用	適中	適中 (第 1 天) 不適用 (第 10 年)	CM1, CM2, CM3, CM5, CM6, CM7, OM1, OM2, OM3, OM4, OM5	適中	輕微	不適用
VSR6(F)	單一單位, 愉景灣北 中層屋苑 D (6 層)	OP	不適用	隱約、470 米	不適用	極小	不適用	高、少	不適用	非顯著	CM1, CM2, CM3, CM5, CM6, CM7, OM1, OM2, OM3, OM4, OM5	不適用	不適用	非顯著
VSR7(F)	愉景灣北 高層屋苑 G (25 層 (+126 米))	OP	不適用	全部、100 米	不適用	中等	不適用	高、多	不適用	適中	CM1, CM2, CM3, CM5, CM6, CM7, OM1, OM2, OM3, OM4, OM5	不適用	適中	輕微
VSR8(F)	愉景灣北 高層屋苑 F (25 層 (+126 米))	OP	不適用	全部、100 米	不適用	中等	不適用	高、多	不適用	適中	CM1, CM2, CM3, CM5, CM6, CM7, OM1, OM2, OM3, OM4, OM5	不適用	適中	輕微
VSR9(F)	愉景灣北 高層屋苑 G (15 層 (+95 米))	OP	不適用	部份、130 米	不適用	極小	不適用	高、多	不適用	非顯著	CM1, CM2, CM3, CM5, CM6, CM7, OM1, OM2, OM3, OM4, OM5	不適用	非顯著	非顯著
VSR10(F)	愉景灣北 中層屋苑 E (5 層 (+60 米))	OP	不適用	隱約、200 米	不適用	極小	不適用	高、多	不適用	非顯著	CM1, CM2, CM3, CM5, CM6, CM7, OM1, OM2, OM3, OM4, OM5	不適用	非顯著	非顯著
VSR11(F)	愉景灣北 高層屋苑 G (15 層 (+90 米))	OP	不適用	部份、250 米	不適用	極小	不適用	高、多	不適用	非顯著	CM1, CM2, CM3, CM5, CM6, CM7, OM1, OM2, OM3, OM4, OM5	不適用	非顯著	非顯著
VSR12(F)	碼頭及酒店設施 (2 & 19 層)	OP	不適用	隱約、580 米	不適用	極小	不適用	低、多	不適用	非顯著	CM1, CM2, CM3, CM5, CM6, CM7, OM1, OM2, OM3, OM4, OM5	不適用	非顯著	非顯著
VSR13(F)	空地	OP	不適用	隱約、200 米	不適用	極小	不適用	高、少	不適用	非顯著	CM1, CM2, CM3, CM5, CM6, CM7, OM1, OM2, OM3, OM4, OM5	不適用	非顯著	非顯著

**VSR4 海澄湖畔 擴建部份，中層屋苑(6 層)**

- A.5.1.8 施工期間，在此低層屋苑的現有住客將觀看到屏障的大部份視野給附近的高層屋苑時峰阻擋。施工期間影響的程度小，因在施工舒緩措施實施前後只構成重要性屬輕微的不良視覺影響。
- A.5.1.9 運作期間，高層屋苑最終會阻擋觀景，這裡的對視覺感應強的地方將只會感受到極小的轉變程度，因而構成非顯著重要性的不良視覺影響。

**VSR5 愉景灣北 高層屋苑 B2 (24 至 16 層)**

- A.5.1.10 施工期間，新建高層屋苑的住客跟海澄湖畔 二期 (VSR2)的住客一樣，均能直望建築物，以及高層單位的住客皆可往下看到屏障的水平面，然而，報告預期單位的設計跟愉景灣的其它單位一致，同樣是主要生活空間和最大的觀景窗向海，而非向山 (和屏障)，這是因為海景是主要賣點，還有，屏障觀景將會是其他建造工程(涉及位於 VSR5 與屏障之間的擬建住宅發展項目)的範疇，因此，屏障建造會導致對視覺感應強的地方將嘗到中等程度的觀景轉變和承受適中重要性的不良視覺影響。從角度及距離而言，施工期的舒緩措施將不會改變重要性規範。
- A.5.1.11 運作初期(高建屋苑 VSR 7 及 VSR 8 落成前)，住客將在舒緩措施實施後感受到一些輕微重要性的不良影響，然而，高建屋苑落成後，觀景將完全受到阻擋，而到了第 10 年，將絲毫沒有影響。

**VSR6 (未來) 單一單位，愉景灣北 中層屋苑 D (6 層)**

- A.5.1.12 施工期間，因這些單位尚未興建，住客將不受影響。
- A.5.1.13 運作期間，此建築群的一個單位將會從高廈之間看到屏障所構成的隱約觀景。考慮過各方面因素，舒緩前的轉變程度屬極小，因而構成非顯著重要性的不良視覺影響。

**VSR7 (未來) 愉景灣北 高層屋苑 G (25 層)**

- A.5.1.14 施工期間，因這些單位尚未興建，住客將不受影響。
- A.5.1.15 運作期間，此高層屋苑將對正屏障興建。由於接近屏障，觀景轉變的程度屬中等，因而在舒緩前造成「適中重要性」的不良影響，然而，應當注意的是，由於這些單位在屏障啓用後才被興建，住客將不會看到沒有屏障的觀景，還有，單位設計的主要生活空間和最大觀景窗將面向海邊，並非山丘，原因是海景是主要賣點。考慮此點，並顧及擬建屏障的啓用，到了第 10 年將會出現輕微重要性的不良影響，原因是植物和爬藤遮擋觀景。

**VSR8 (未來) 愉景灣北 高層屋苑 F (25 層)**

- A.5.1.16 施工期間，因這些單位尚未興建，住客將不受影響。
- A.5.1.17 運作期間，與 VSR7 相似，這幢高層屋苑將對正屏障興建。由於接近屏障，觀景轉變的程度屬於中等，因而在舒緩前造成「適中重要性」的不良影響，然而，情況跟 VSR7 一樣，應當注意的是，由於這些單位在屏障啓用後才落成，住客將不會看到沒有屏障的觀景，以及舒緩措施的正面影響將顯而易見，還有，單位設計的主要生活空間和最大觀景窗將面向海邊，並非山丘，原因是海景是主要賣點。考慮此點，並顧及擬建屏障的啓用，到了第 10 年將會出現輕微重要性的不良影響，原因是植物和爬藤遮擋觀景。

**VSR9 (未來) 愉景灣北 高層屋苑 B2 (15 層)**

- A.5.1.18 施工期間，因這些單位尚未興建，住客將不受影響。

A.5.1.19 運作期間，高層屋苑將於屏障的東南面落成，住客觀看屏障的大部份斜角視野將給其它高層屋苑 (VSR 7 及 8) 阻擋，因而造成極小的觀景轉變程度，並引致「非顯著重要性」的不良視覺影響。

**VSR10 (未來) 愉景灣北 低層屋苑 E (5 層)**

A.5.1.20 施工期間，因這些單位尚未興建，住客將不受影響。

A.5.1.21 運作期間，低層屋苑將建於屏障的東南面。這些樓宇在啓用初期，阻擋大部份觀景的高層屋苑 (屋苑包括 VSR 7 及 8) 尚未落成。啓用中期，這裡的對視覺感應強的地方將面向屏障，構成中等的觀景轉變程度，以及適中重要性的不良視覺影響的結果。緊記一點，在該區進行中的建築和舒緩措施早已實行。到了運作期的第 10 年，住客觀看屏障的大部份斜角視野將給其它高層屋苑 (VSR 7, 8 及 9) 阻擋，屏障因此造成極小的轉變程度和非顯著重要性的不良視覺影響。

**VSR11 (未來) 愉景灣北 高層屋苑 G (15 層)**

A.5.1.22 這些單位尚未建成，屋苑裡的住客不會在施工期內受到影響。

A.5.1.23 運作期間，高層屋苑將建於屏障的東南面。住客觀看屏障的部份斜角視野將被其他高層屋苑 (VSR 7, 8 及 9) 阻擋，因而構成極小轉變程度，並引致非顯著重要性的不良視覺影響。

**VSR12 (未來) 碼頭及酒店設施 (2 及 19 層)**

A.5.1.24 施工期間，因屆時這些建築物還未投入運作，在內的對視覺感應強的地方將不受影響。

A.5.1.25 運作期間，這些建築物將會投入運作。住客的視野將會給其它屋苑嚴重阻擋 (VSR 7, 8, 9 及 11)，因而構成極小轉變程度及「非顯著重要性」的不良視覺影響。

**VSR13 (未來) 空地**

A.5.1.26 施工期間，因屆時空地尚未啓用，使用此空地的對視覺感應強的地方將不受影響。

A.5.1.27 運作期間，該區將開放給公眾。此空地在啓用初期，高層屋苑(樓座包括 VSR 7 及 8) 尚未落成，它將最終阻擋從空地到屏障之間構成的大部份觀景。啓用中期，空地將對著屏障，構成中等轉變程度，並引致適中重要性的不良視覺影響，緊記一點，在該區進行中的建築和舒緩措施早已實行。到了運作期的第 10 年，觀看屏障的視野將幾乎給其它屋苑和空地內的種植樹木阻擋 (VSR 7, 8, 9 及 10)，連同已設的舒緩措施，將造成極小的轉變程度和非顯著重要性的不良視覺影響。

**A.5.2 對景觀資源影響的評估**

A.5.2.1 此部份指出在施工及運作期間對景觀資源影響的重要性的評估，這假設了上述 A.4 部份確定的恰當舒緩措施將會實施，以及園景種植的成果將於 10 年後全部實現。

A.5.2.2 表 A.4 顯示舒緩措施實施前後的影響。

**LR1 天然斜坡及樹林**

A.5.2.3 圍繞屏障的總建築工程面積合共近 2600 平方米，與該資源的總面積(在 500 米界線內計算出 633 200 平方米)作比較，對地形及天然植物的影響程度為小，因而在施工期造成適中重要性的不良景觀影響。

A.5.2.4 運作期間，屏障佔合共面積近 1275 平方米，圖 A.10 顯示的擬設舒緩措施將補償在施工期間原先拔除的植物，就此而言，在第 1 天的影響將會是輕微重要性，在第 10 年的影響將降至非顯著重要性。

表 A.4：影響：景觀資源：景觀資源影響的重要性

對視覺感應強的地方 識別號碼	景觀資源	對轉變的感受地方的敏感度 (低、中、高)		舒緩前的轉變程度 (極小、小、中等、大)		舒緩前的影響重要性 (非顯著、輕微、適中、顯著)		舒緩措施建議	舒緩措施實施後的剩餘影響重要性 (非顯著、輕微、適中、顯著)		
		施工期	運作期	施工期	運作期	施工期	運作期		施工期	運作期第 1 日	運作期第 10 年
LR1	天然斜坡和林地	高	高	小	小	適中	適中	CM1, CM2, CM3, CM4, CM5, CM6, CM7, OM1, OM2, OM3	適中	輕微	非顯著
LR6	溪澗	高	高	小	小	輕微	輕微	CM1, CM2, CM3, CM4, CM5, CM6, CM7, OM1, OM2, OM3	輕微	輕微	輕微

表 A.5：影響：景觀特色區：景觀特色區影響的重要性

對視覺感應強的地方 識別號碼	景觀特色區	對轉變的敏感度 (低、中、高)		影響程度 (極小、小、中等、大)		舒緩措施實施前的影響重要性規範 (非顯著、輕微、適中、顯著)		舒緩措施建議	舒緩措施實施後的剩餘影響重要性規範 (非顯著、輕微、適中、顯著)		
		施工期	運作期	施工期	運作期	施工期	運作期		施工期	運作期第 1 日	運作期第 10 年
LCA1	山坡	高	高	小	小	適中	適中	CM1, CM2, CM3, CM4, CM5, CM6, CM7, OM1, OM2, OM3, OM4, OM5	適中	輕微	非顯著



### **LR6 溪澗**

- A.5.2.5 施工期間，兩道屏障會直接影響兩條季節性溪澗，溪澗總長度近 1200 米，受屏障影響的長度合共約 40 米，佔溪澗總長 3.5%，轉變程度屬極輕微，在施工期構成輕微重要性的不良影響。
- A.5.2.6 運作期間，溪澗將不會受到額外影響，餘下的負面影響將於運作期第 1 天及第 10 年維持輕微。

### **A.5.3 對景觀特質影響的評估**

- A.5.3.1 此部份陳述在施工及運作期間對景觀特色影響的重要性的評估，此部份假設了在 A.4 部份找出的恰當舒緩措施將會實施，園景種植的成果將於 10 年後全部實現。
- A.5.3.2 表 A.5 顯示舒緩措施實施前後的影響。

### **LCA1 山坡**

- A.5.3.3 擬建屏障位於佔地 661,300 平方米的景觀特色區，施工期間，所佔用地相等於該區的 0.3% 範圍，並位於景觀特色區的邊緣，因此，對特色的顯眼干擾屬小程度，因而造成適中重要性的不良影響。
- A.5.3.4 運作期間，雖然所佔範圍略為變小，但相同情況發生。通過植樹建議及其他舒緩措施，將可恢復保護特色。影響在第 1 天會是輕微重要性，並在第 10 年降至非顯著重要性。

## **A.6 結論**

### **A.6.1 影響摘要**

- A.6.1.1 兩道屏障的研究範圍屬於愉景灣分區計劃大綱草圖(編號 S/I-DB/3)的範疇，擬建在「自然保育區」的屏障被視為「私人發展計劃的公用設施裝置」，並指定為第二欄用途，須按第 16 條呈交規劃申請，此景觀和視覺影響評估為是次申請提供證明文件。

### **視覺影響**

- A.6.1.2 施工期間，VSR2 及 VSR5 將感受到最大的視覺影響，他們會感受到適中重要性的不良影響。施工期餘下的 VSR (VSR1, VSR3 及 VSR4) 將感受到輕微重要性的不良影響。
- A.6.1.3 運作期間，所有影響將屬非顯著重要性，但 VSR7 及 VSR8 則除外，原因是他們極接近屏障，在舒緩後將感受到輕微重要性的不良影響，然而，應當注意的是，這些高層屋苑的主要生活空間和最大的觀景窗將面向海邊，而非山丘 (和屏障)，這是由於海景是這些單位的主要賣點。

### **對景觀資源的影響**

- A.6.1.4 施工期間，唯一受影響的景觀資源就是天然斜坡和林地(LR1)，以及溪澗(LR6)。施工期的舒緩措施實施後，對 LR1 造成的剩餘影響只屬適中重要性，對 LR6 的影響則屬輕微重要性。
- A.6.1.5 運作期間，擬設的舒緩措施實施後，對 LR1 造成的剩餘長期影響將會是非顯著重要性，對 LR6 的影響則屬輕微重要性。

### **對景觀特質造成的影響**

- A.6.1.6 施工期間，唯一受影響的景觀特色區就是山腰區 (LCA1)，那裡便是工地的位置，施工期的舒緩措施實施後，將有適中重要性的不良影響。
- A.6.1.7 運作期間，擬設的舒緩措施實施後，對景觀特質的剩餘長期影響將在第 10 年降至非顯著重要性。