

新界上水
丙崗以東的住宅發展
工程項目簡介

工程項目倡議人
聯冠發展有限公司

環境顧問
英環香港有限公司

相關顧問
毅達集團有限公司
陳錦敏亞洲有限公司
城市規劃顧問有限公司
生態系統顧問有限公司

日期
2011年5月

參考編號
R1849_V1.F

英環香港有限公司

地址: 香港灣仔港灣道 26 號華潤大廈 2310 室

電話: 3743 0788

傳真: 3548 6988

電郵: hkinfo@environcorp.com

Q:\Projects\TCLSSPKKEE100\Report\Project Profile\V1.F\1849 V1.Fchi.doc

目錄

	頁
1.0 基本資料.....	1
1.1 工程項目名稱.....	1
1.2 工程項目的宗旨和性質.....	1
1.3 工程項目倡議人名稱.....	1
1.4 工程項目的位置和發展規模.....	1
1.5 工程項目簡介涵蓋的指定工程項目名稱和類型.....	1
1.6 聯絡人.....	1
2.0 工程項目實施時間表.....	2
2.1 工程項目時間表.....	2
2.2 與其他工程項目的交接.....	2
3.0 周圍環境的主要元素.....	3
4.0 工程項目可能對環境的影響.....	4
4.1 空氣質素.....	4
4.2 噪音.....	4
4.3 水質.....	4
4.4 廢物管理.....	5
4.5 生態.....	5
4.6 文化遺產.....	5
4.7 土地污染.....	6
4.8 景觀和視野.....	6
5.0 納入設計中的環境保護措施.....	7
5.1 空氣質素.....	7
5.2 噪音.....	7
5.3 水質.....	7
5.4 建築廢料.....	8
5.5 生態.....	8
5.6 文化遺產.....	8
5.7 土地污染.....	8
5.8 景觀和視野.....	8
6.0 引用已獲批准的環評報告.....	10

附圖

- 圖 1 工程項目的位置圖
- 圖 2 工程項目周邊環境和敏感受體位置
- 圖 2 「蒲嶺考古地點」位置圖

1.0 基本資料

1.1 工程項目名稱

新界上水丙崗以東的住宅發展項目（下文簡稱「本項目」）

1.2 工程項目的宗旨和性質

本項目是位於現時上水新市鎮南面邊陲的低密度住宅發展。根據已獲批准的丙崗分區計劃大綱圖（圖則編號 S/NE-PK/11），本項目的地點屬於「農業」地帶。本項目現正根據《城市規劃條例》（香港法例第 131 章）第 12A 條的規定向城市規劃委員會（城規會）申請修訂本項目的地點為「綜合發展區」地帶（申請編號 Y/NE-PK/1）。城規會現正應此工程項目倡議人（即以上修訂申請的申請人）的要求，押後有關修訂申請的決定。

本項目的地點的絕大部份為平坦的常耕或棄耕農地，並建有少量殘舊的臨時構築物。本項目的設計將考慮項目的地點的環境狀況，並透過在環境方面可持續發展的手段，提升本項目的地點現今的鄉郊環境，並使之配合古洞北以及粉嶺新發展區的土地發展。這都將對當地社區以及環境狀況帶來效益。本項目的位置見圖一。

1.3 工程項目倡議人名稱

工程項目倡議人是聯冠發展有限公司，該公司是本項目的地點的登記業權擁有者。

1.4 工程項目的位置和發展規模

本項目位於上水丙崗 D.D. 91 內的多個地段，共佔地約 20.9 公頃。本項目的位置見圖一。本項目北面是現有的丙崗村；西面是安圍村；再往北是現有的公共屋邨清河邨。本項目的周邊環境見圖二。

本項目擬建約 184 座三層的低密度住宅。總住宅樓面面積約為 76,000 平方米，地積比率約為 0.36。

1.5 工程項目簡介涵蓋的指定工程項目名稱和類型

本住宅發展項目佔地總面積超過 20 公頃。根據《環境影響評估條例》（香港法例第 499 章）附表 3 第 1 項「研究範圍包括 20 公頃以上或涉及總人口超過 100,000 人的市區發展工程項目的工程技術可行性研究」的描述為指定工程項目。

1.6 聯絡人

有關本項目的查詢，可聯絡下列人士：

楊秉坤先生，英環香港有限公司，電話 3743 0788.

2.0 工程項目實施時間表

2.1 工程項目時間表

本項目預計於 2012 年開展，並預計於 2014 年完工。

2.2 與其他工程項目的交接

本項目周邊沒有其他會與本項目相互交接的既定工程項目。

3.0 周圍環境的主要元素

本項目位於現有的上水新市鎮邊陲。鄰近本項目的敏感受體主要是現有的丙崗村、安圍村、清河邨和一些現有學校（如風采中學）。香港高爾夫球會則位於上述的現有鄉村以西。在清河邨以北為一施工中的公共屋邨，該屋邨落成後也會是敏感受體。上述的敏感受體位置見圖二。

現有的丙崗路位於本項目西北方。本項目地點附近其他現有道路包括北面的清曉路和清城路，以及香港高爾夫球會西面的粉錦公路（圖二）。

本項目地點主要為錯落相間的常耕及棄耕農地，另外也有分散的小幅樹林和植林。本項目接鄰的地點大多為棄耕農地及已發展的土地，如現有道路、鄉村和現有排水道。本項目地點的生態價值將在環境評估研究中作評估。

本項目地點附近有兩條排水道（即圖二中顯示的「排水道甲」及「排水道乙」）。「排水道甲」現有由南至北的走線從本項目地點西面和東面的兩個地塊中間穿過，絕大部份在本項目地點界線以外，但其中有一小節蜿蜒的排水道處於本項目東面地塊的界線內。「排水道乙」則位於丙崗村和安圍村中間，整條排水道都在本項目地點以外。渠務署針對本項目地點一帶的防洪改善工程(工程項目編號 4148CD - 丙崗、九龍坑、元嶺、南華莆及泰亨地區雨水排放系統改善工程)現正進行，預計在 2011 年中完工。該工程完工後排水道將被拉直而整條「排水道甲」亦將位於本項目地點界線以外。

另外，亦有兩個小型工業處所位於本項目西北面的安圍村，包括一個有蓋的小型汽車維修工場和一個有蓋的貨倉，其地點見圖二。

4.0 工程項目可能對環境的影響

4.1 空氣質素

4.1.1 施工期間的影響

在施工期間的物料處理、工地平整、挖掘工程、車輛行駛和未鋪路面的風蝕，都有可能產生塵埃。但預計這些影響將會是短暫的，並可透過有關環境管理的合約條款要求工人遵守良好的工地指引予以緩解。

4.1.2 運作期的影響

本項目附近的路段(如丙崗路、清曉路和清城路)(見圖二)會帶來汽車廢氣排放問題。丙崗路和清城路乃是區內的連接道路,交通流量有限。清曉路是地區幹路,而粉錦公路則是郊區公路。根據《香港規劃標準與準則》的規定,動態/靜態康樂用途和地區幹路之間的最小間隔距離是 5 米。本項目地點和地區幹路的間隔距離介乎 100 米到 300 米之間,因此汽車廢氣排放不會產生不可接受的空氣質素影響。由於本項目是一項只是約有 184 座三層屋宇的低密度住宅發展,所以預計屋苑不會令附近的交通流量顯著增加,亦不會導致不可接受的空氣質素影響。

本項目地點界線外 500 米範圍內沒有發現和工業活動有關的煙囪,因此本項目地點不會受到工業廢氣排放的影響。

4.2 噪音

4.2.1 施工期的影響

施工期間使用的機動設備和用具是噪音的主要來源。由於這些機動設備只會在施工期間使用,影響將會是短暫的,並可以透過施行有效的控制措施來消滅。

4.2.2 運作期的影響

本項目周邊的的路段或會在本項目運作期間引起交通噪音影響。通過適當的設計方案(如住宅的座向和樓宇設計等),可有效避免交通噪音的影響。另外,在本項目地點以西 175 米和 245 米以外的安圍村,有一個有蓋的小型汽車維修工場和一個有蓋的貨倉。這些工業活動都只屬小規模操作並且據悉只會在白天進行。考慮到這些工業活動只屬小規模並且遠離本項目地點,預期不會引致負面的工業噪音影響。

4.3 水質

4.3.1 施工期的影響

施工期間的水質影響可能包括雨水排放量因工地徑流而增加、懸浮固體濃度和渾濁度上升、酸鹼值改變、廢油溢漏和施工人員產生的生活污水。不過,這些影響都可以通過適當的工地排水系統和良好的工地管理減至最低。

4.3.2 運作期的影響

本項目將產生生活污水。預期本項目產生的生活污水排放將接駁到附近現有的公共污水渠系統。本項目設計過程中將進一步調查現有公共污水渠系統的容量是否足夠,以及是否需要提升相關污水管道容量。

4.4 廢物管理

4.4.1 施工期的影響

施工期間將會產生的廢物,大致會包括工地平整期間清除的植物,以及挖掘和拆卸工程的建築廢料。其他類別的廢物可能包括少量化學廢物和生活垃圾。環境影響評估將會估算廢物量,並且就本項目在廢物管理方面的影響作評估。

4.4.2 運作期的影響

本項目中的住宅會產生都市廢物。由於本項目的設計中會有適當的廢物收集設施,而廢物亦會依從恰當的程序管理,所以預期不會產生顯著影響。

4.5 生態

4.5.1 施工期的影響

如本工程項目簡介第三節所述,本項目地點主要為常耕及棄耕的農地,並有分散的小幅樹林和植林。本項目會引致本項目地點範圍內現有生境的直接損失,施工活動也可能侵擾生態。環境評估研究將評估本項目地點的生境價值,以及和本項目有關的生態影響。本項目的設計過程中將考慮適當的措施以緩減有關的生態影響。

4.5.2 運作期的影響

本項目主要的生態影響為現有生境的直接損失。通過在項目的規劃和設計中納入適當措施,擬建的住宅發展在運作時的生態影響將會減到最小。

4.6 文化遺產

根據古物古蹟辦事處(古蹟辦)網站上公佈的最新資料,本項目地點邊界 300 米以內沒有任何古蹟或是已評級的歷史建築物。本項目東面地塊有頗大範圍位於「蒲嶺考古地點」(見圖三)內。現時古蹟辦未能提供有關這個考古地點的範圍及考古價值的詳細資料。據了解,之前在本項目地點一帶的考古調查發現了一些宋朝時期的瓷器碎片和明清時期的文化遺物。環境影響評估將包括文化遺產影響評估以及評估本項目地點的考古潛質。根據評估結果,將考慮採取適當的緩解措施。

4.7 土地污染

4.7.1 施工期的影響

本項目地點只是曾經用作農地，過往未曾用作任何可能污染土地的用途如露天貯物場或汽車維修/拆車工場，所以預料沒有土地污染的問題。

4.7.2 運作期的影響

本項目只會用作住宅用途，並不會引起土地污染的影響。

4.8 景觀和視野

4.8.1 施工期的影響

施工期間的施工機械和臨時構築物，可能會對本項目地點的侵擾現有的景觀，引致短暫的景觀和視野影響。

4.8.2 運作期的影響

由於本項目地點目前的視覺環境和景觀特色較差，故此本項目引入的規劃和環境改善，相信長遠而言會帶來正面的景觀和視覺影響。有關景觀和視覺的建議的詳情將在環境評估研究中進一步籌劃。

5.0 納入設計中的環境保護措施

到了環境影響評估的階段，各種環境影響都會根據研究大綱的要求來進行評估。若有需要，環境影響評估研究將建議適當的緩解措施，將影響降至可接受水平。若研究認為適用，亦會建議在施工和運作期間進行環境監察及審核工作。以下所述，為現時預期將會納入本項目的環境保護措施，待詳細的技術評估完成後，有需要的話會再加以優化。

5.1 空氣質素

5.1.1 施工期的影響

本項目的承建商須遵守《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》的要求，在施工期間會實施良好的工地管理及塵埃控制措施，包括灑水、管制工地車速、蓋好料堆等，以盡量減低塵埃對敏感受體的影響。

5.1.2 運作期的影響

由於本項目地點和附近道路的距離較遠，而 500 米的研究範圍內又沒有工業廢氣排放，預計運作期間不會有負面的空氣質素影響。

5.2 噪音

5.2.1 施工期的影響

本項目的承建商須遵守《噪音管制條例》的相關要求，在施工期間會實施良好的工地管理及噪音管制措施，包括工程的時間編排、將高噪音設備遠離敏感受體、採用減聲器、設置隔音罩、定期保養設備和器材等。

5.2.2 運作期的影響

用以消減運作期間交通噪音對本項目影響的措施的細節和程度將會按照環境評估的詳細研究結果來評定。一般來說，交通噪音對住宅單位的影響可以通過平面規劃和樓宇設計來控制，如有需要亦可採用隔音屏障。

本項目邊界 175 米以外的兩個工業處所均屬小規模且遠離本項目地點，這些在安圍村的小規模工業活動預期不會引起負面的噪音影響，因此亦不需要特別的工業噪音緩解措施。

5.3 水質

5.3.1 施工期的影響

本項目的承建商在施工期間實行水質控制措施時須遵守環境保護署公佈的專業人士環保事務諮詢委員會專業守則《建築工地的排水渠》（專業守則 1/94）的指引。工地的徑流和污水在排放前必須經妥善收集、儲存和處理。

5.4 建築廢料

5.4.1 施工期的影響

本項目的承建商須遵守《廢物處置條例》的相關條款。施工期間會實施良好的工地管理和廢物管理措施，包括重用挖出物料、廢物分類、廢物回收、施行運載紀錄制度等，以控制因廢物而可能產生的環境影響。

施工活動、車輛和設備維修和隔油器都有可能產生化學廢物和廢油，棄置這些廢物時應嚴格遵守《廢物處置（化學廢物）（一般）規例》的要求。

5.5 生態

5.5.1 施工期的影響

本項目可能引起的生境損失和其他生態影響將在環境評估研究中詳加考慮，如研究發現需要生態緩解措施，亦會在本項目施工前先獲相關部門同意，方落實執行有關措施。

至於施工活動可能產生的生態滋擾，將會通過景觀屏障、控制工地徑流和小心編排工程施工時間等方法盡量減輕。

施工期間亦會執行環境影響評估研究訂定的環境監察及審核計劃，以監察所採取的措施是否有效。

5.5.2 運作期的影響

本項目運作期間預期不會產生生態影響。至於延伸至運作期的生態緩解措施，亦會按照環境評估研究所訂定的環境監察及審核計劃以確定其成效。

5.6 文化遺產

由於本項目地點內及其周圍沒有任何古蹟或已評級的歷史建築物，所以不需特別的保護措施。環境影響評估研究將調查「蒲嶺考古地點」的考古價值及對本項目的影響。

5.7 土地污染

本項目地點並未發現和土地污染有關的環境影響，因而不需要就此訂立特別的相關措施。

5.8 景觀和視野

5.8.1 施工期的影響

下列措施將納入考慮，以盡量減低施工期間的景觀和視野影響：

保留有價值的景觀資源 - 在本項目地點找到的景觀資源(如樹木、表土等)會盡量保留並融入擬建的發展中；

良好的施工手法 - 調節工作時間、縮短施工期和控制燈光等方法都有助盡量減低施工期的景觀和視覺影響。

樹木保護 - 保護在工地內外保留的樹木，以免它們受機器損壞，並禁止在樹的根部附近傾倒物料或壓緊附近的泥土。

樹木移植 - 受本項目影響的樹木會移植到本項目地點範圍內的其他位置或附近合適的地方。移植可行與否關乎多個因素包括樹木的體積、健康、品種以及地勢狀況。移植前將給予充分的時間準備有關樹木。

相關的緩解措施將納入工程合約的條款，而實施的情況會根據環境監察及審核計劃進行審核。

5.8.2 運作期的影響

景觀和視野影響的緩解措施或會包括：

補償具觀賞性的景觀 - 種植具觀賞價值的植物將可以緩解因現存植物消失對景觀所帶來的影響。

栽種植物屏蔽 - 在本項目地點邊界種植樹木有助屏蔽本項目對鄰近視覺敏感受體的影響。

建築物的外觀處理 - 住宅的外觀設計採用適當的色彩造形處理有助減低其視覺影響。

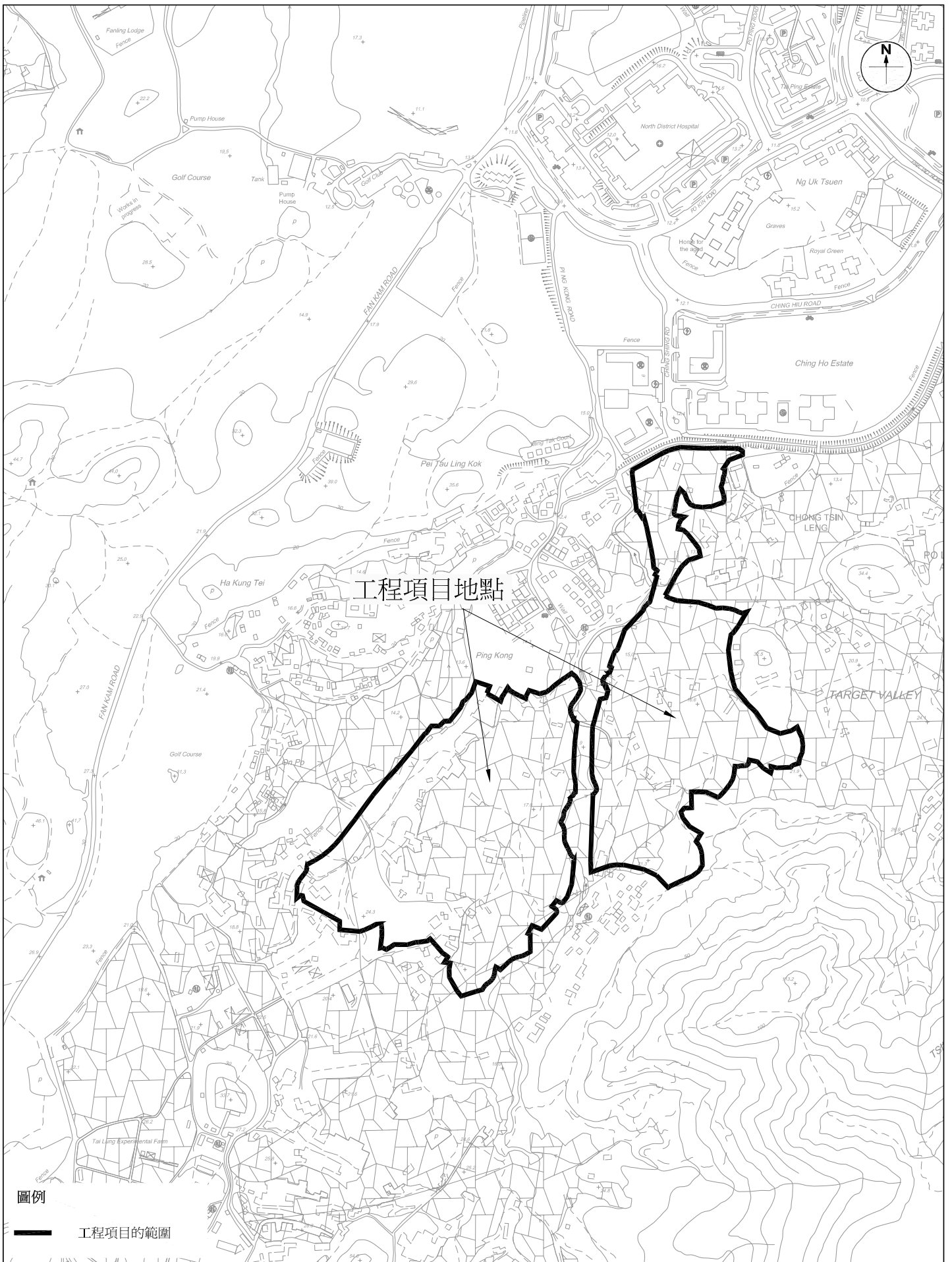
優化平面布局 - 設計過程中考慮替代的平面布局將景觀和視野的影響減至最低。現有的景觀和視野特色也可融入建築物的設計中。

景觀和視野影響緩解措施的細節會在環境影響評估研究中，按照評估結果而訂立，而這些措施亦會盡早融入設計中。

6.0 引用已獲批准的環評報告

沒有已獲批准的環評報告適合本項目引用。

附圖

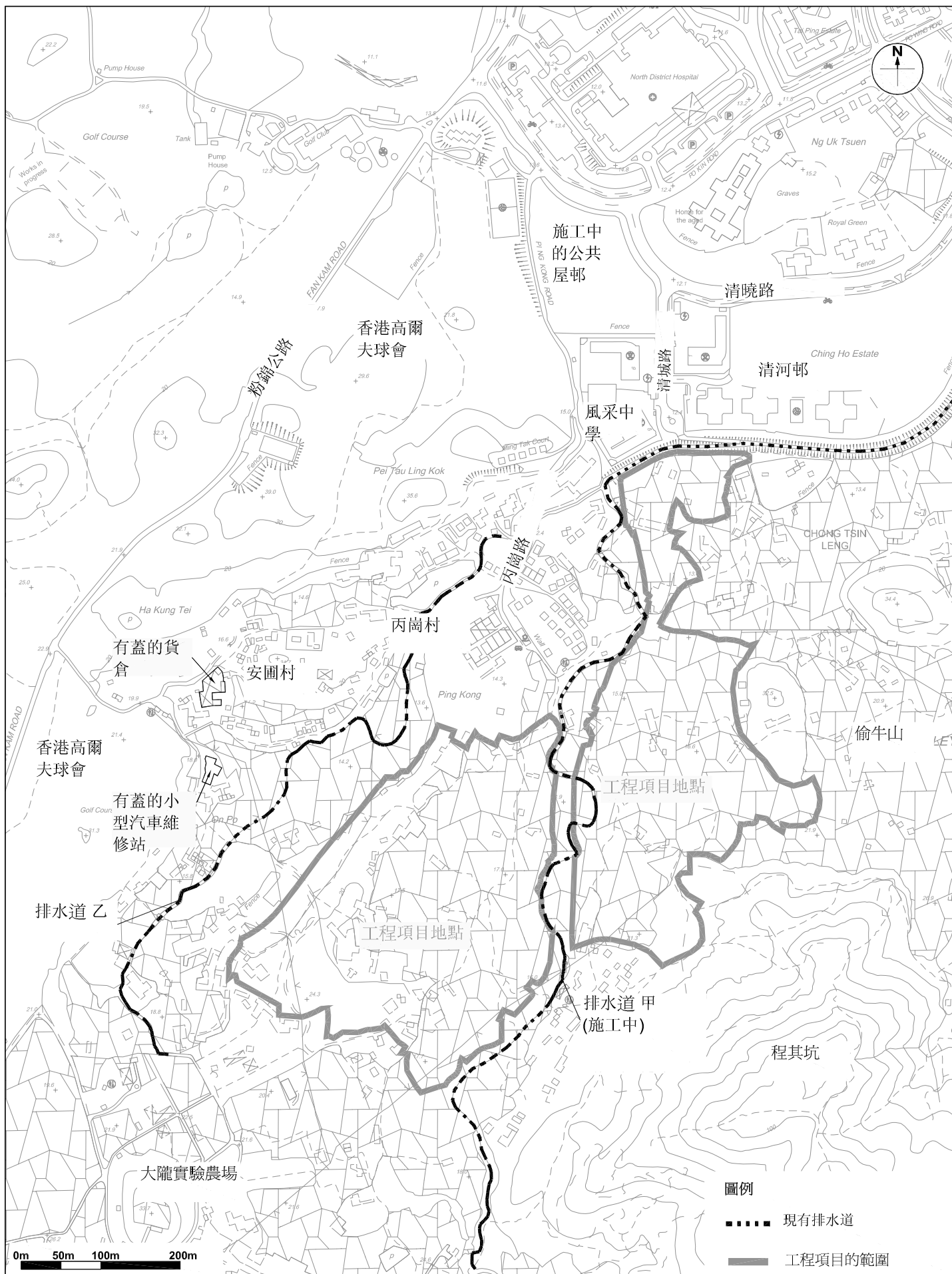


圖例
 ——— 工程項目的範圍

圖: 1
 標題: 工程項目的位置圖

工程項目: 新界上水丙崗以東的住宅發展

ENVIRON
畫圖: HN
核對: MI
修訂: 1.0
日期: 2011年5月



圖： 2
 標題： 工程項目周邊環境和敏感受體位置

工程項目： 新界上水丙崗以東的住宅發展

ENVIRON	
畫圖：	HN
核對：	MI
修訂：	1.0
日期：	2011年5月

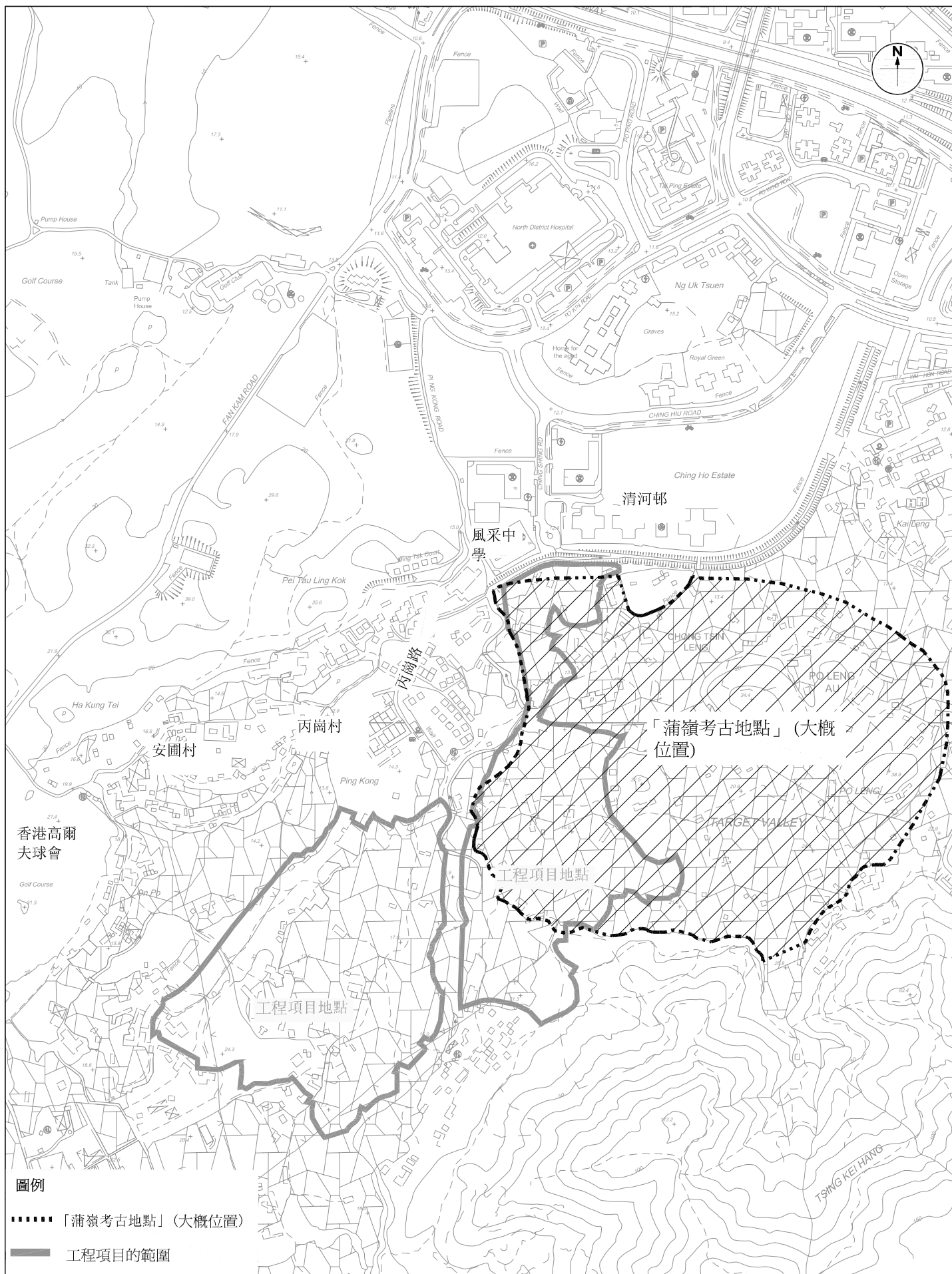


圖: 3

標題: 「蒲嶺考古地點」位置圖

工程項目: 新界上水丙崗以東的住宅發展

ENVIRON

畫圖: HN

核對: MI

修訂: 1.0

日期: 2011年5月