



鄰近新界元朗練板村之 擬建替代性綜合發展項目

工程項目簡介

工程項目倡議人：
首都地產發展有限公司

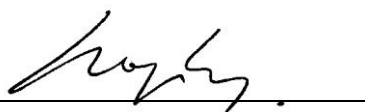
顧問：
英環香港有限公司

日期：
5 November 2012

項目編號：
HK1100374

報告編號：
R2741_v1.2_chi

編制：



梁偉光
技術總監

核准：



楊秉坤
董事總經理

英環香港有限公司

香港灣仔港灣道 26 號華潤大廈 2310 室

電話：(852) 3743 0788

傳真：(852) 3548 6988

電郵：hkinfo@environcorp.com

Q:\Projects\NWDLBTOUEI00\04 Deliverables\01 Project Profile\02 Alternative\R2741_v1.2_Chi.docx

序言

項目倡議人於 2011 年 12 月 15 日向環境影響評估條例局方提交一份標題為「新界元朗練板村的綜合發展」之工程項目簡介，隨後於 2012 年 1 月 26 日獲發環評研究概要。

自此，項目倡議人著手進行環境影響評估。其初步結果顯示，如果地盤以北已被劃為「自然保育區」(CA) 的旱地，能夠改造成為濕地，跟建議中位於已被劃為「其他指定用途（綜合發展包括濕地修復區）」OU(CDWRA) 內之濕地修復區連成一體，容讓直接的生態聯繫，其較原提案的生態價值可能會更高。

故此，同一個項目的倡議者，即「首都地產發展有限公司」，希望提出修訂地盤界線，從而向北延伸至包括其間位於 CA 區內的土地，以擴大可用的濕地修復範圍。

改變以後，將不會增加可用於地產發展的面積，但卻可顯著擴大用於濕地修復並具連貫性之土地，以及從本次修訂導致位於 CA 區內旱地可預料之生態價值的淨改善。

由於項目邊界的重大改動，有必要根據《環境影響評估條例》重新提交經修訂後的工程項目簡介，以申請一個新的環評研究概要。

本次經修訂後之原指定工程項目，現重新命名為「鄰近新界元朗練板村之擬建替代性綜合發展項目」。

這替代方案暫不應被視為取代原有的項目，而且將同時並存，直至未來的環境影響評估研究證實生態價值會獲得提高。

以下的章節將概述此經修訂後的指定工程項目，以及可能造成但可管理和減輕的環境影響。預計新方案之關鍵環境問題將類似原有方案，但生態價值的增加將會是顯而易見的。

目錄

	頁
1. 基本資料	1
1.1 工程項目名稱	1
1.2 工程項目的目的和性質	1
1.3 工程項目倡議人	1
1.4 工程項目的位置及規模	1
1.5 工程項目簡介涵蓋的指定工程項目的名稱和種類	1
1.6 聯絡人	1
2. 工程項目實施計劃綱要	3
2.1 工程項目時間表	3
2.2 與其他項目的銜接及配合	3
3. 周圍環境的主要元素	4
4. 可能對環境產生的影響	6
4.1 空氣質素	6
4.2 噪音	6
4.3 水質	6
4.4 廢物管理	7
4.5 生態	7
4.6 文化遺產	7
4.7 土地污染	8
4.8 景觀和視覺	8
5. 減少環境影響的措施	9
5.1 空氣質素	9
5.2 噪音	9
5.3 水質	9
5.4 建築廢料	10
5.5 生態	10
5.6 文化遺產	10
5.7 土地污染	10
5.8 景觀和視覺	11
6. 引用已獲批准的環評報告	12

附圖

- 圖 1-1 工程項目的位置圖
- 圖 3-1 工程項目地點及其周邊地方現有的土地用途地帶

1. 基本資料

1.1 工程項目名稱

鄰近新界元朗練板村之擬建替代性綜合發展項目。（下文簡稱「本項目」）

1.2 工程項目的目的和性質

本項目位於青山公路-新田段和新田公路以北，為低密度的綜合發展項目。根據新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8，工程項目地點已被劃為「其他指定用途（綜合發展包括濕地修復區）」OU(CDWRA)及「自然保育區」(CA)土地用途地帶。

本工程項目地點的範圍內現時為一些仍在運作或已廢棄的露天貨場、貨櫃拖架停放場、一些臨時構築物及空置土地。

從住宅項目發展及濕地修復區的設計處著眼，本項目將修復濕地生境，取代現時座落於已遭破壞濕地上的露天貨場及港口後勤用地，使鄉郊環境得以提升，並與分區計劃大綱核准圖被劃為「其他指定用途（綜合發展包括濕地修復區）」及「自然保育區」所述的規劃意向相符。

1.3 工程項目倡議人

本項目的工程項目倡議人為「首都地產發展有限公司」。

1.4 工程項目的位置及規模

本項目位於新界元朗新田練板村附近，丈量約份第 99 約地段第 769 號（部分）和毗連之政府土地上（見圖 1-1），佔地約 24 公頃。工程項目地點內的池塘早已在新田中期發展審批地區圖公佈前被填平。本項目的北面及西南面分別為練板村及米埔老圍現有的村落。

本項目將包括兩個主要組成部分 - 住宅發展及濕地修復。

住宅發展部分將完全位於工程項目範圍內之 OU(CDWRA)地帶，樓高不多於 6 層及地積比率不超過 0.4 倍。濕地修復部分將包括部分位於工程項目範圍內之 OU(CDWRA)地帶及整個位於工程項目範圍內之 CA 地帶。

1.5 工程項目簡介涵蓋的指定工程項目的名稱和種類

擬建的發展項目是《環境影響條例》附表 2 第 1 部 P1 項的指定工程項目，即在后海灣 1 或 2 號緩衝區內的住宅或康樂發展（新界獲豁免的房屋除外）。

1.6 聯絡人

如對本項目有任何查詢，可聯絡以下人士：

楊秉坤先生，英環香港有限公司，電話 3743 0788

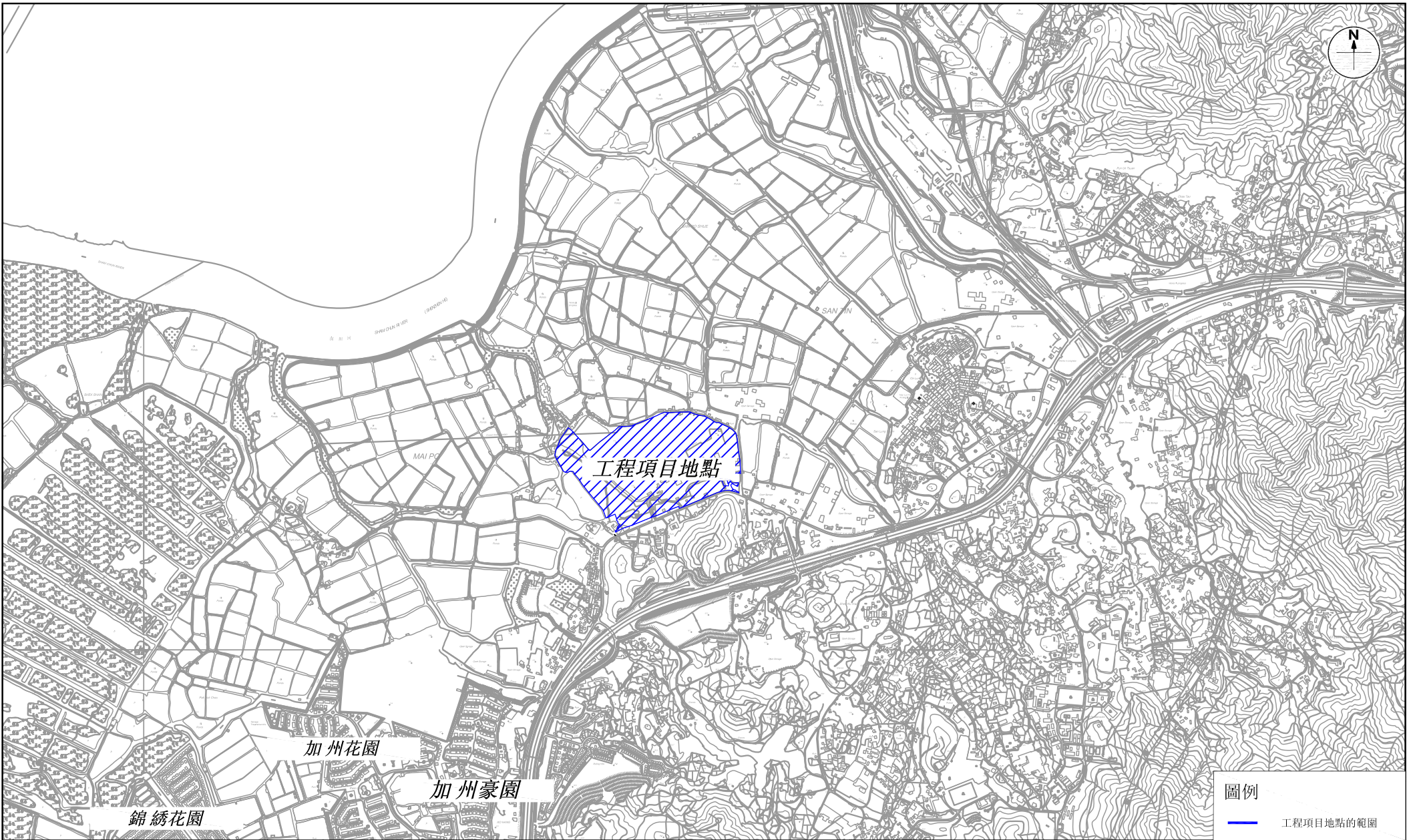


圖: 1-1

標題: 工程項目的位置圖

工程項目: 鄰近新界元朗練板村之擬建替代性綜合發展項目

圖例

— 工程項目地點的範圍

ENVIRON

畫圖: CM

核對: RL

修定: 1.1

日期: 2012年10月

2. 工程項目實施計劃綱要

2.1 工程項目時間表

工程項目倡議人已委任顧問，就本項目進行規劃及設計，並將會根據《城市規劃條例》（第 131 章），另外向城市規劃委員會遞交規劃許可申請。本項目預計於 2015 年開始施工，2020 年完工。

2.2 與其他項目的銜接及配合

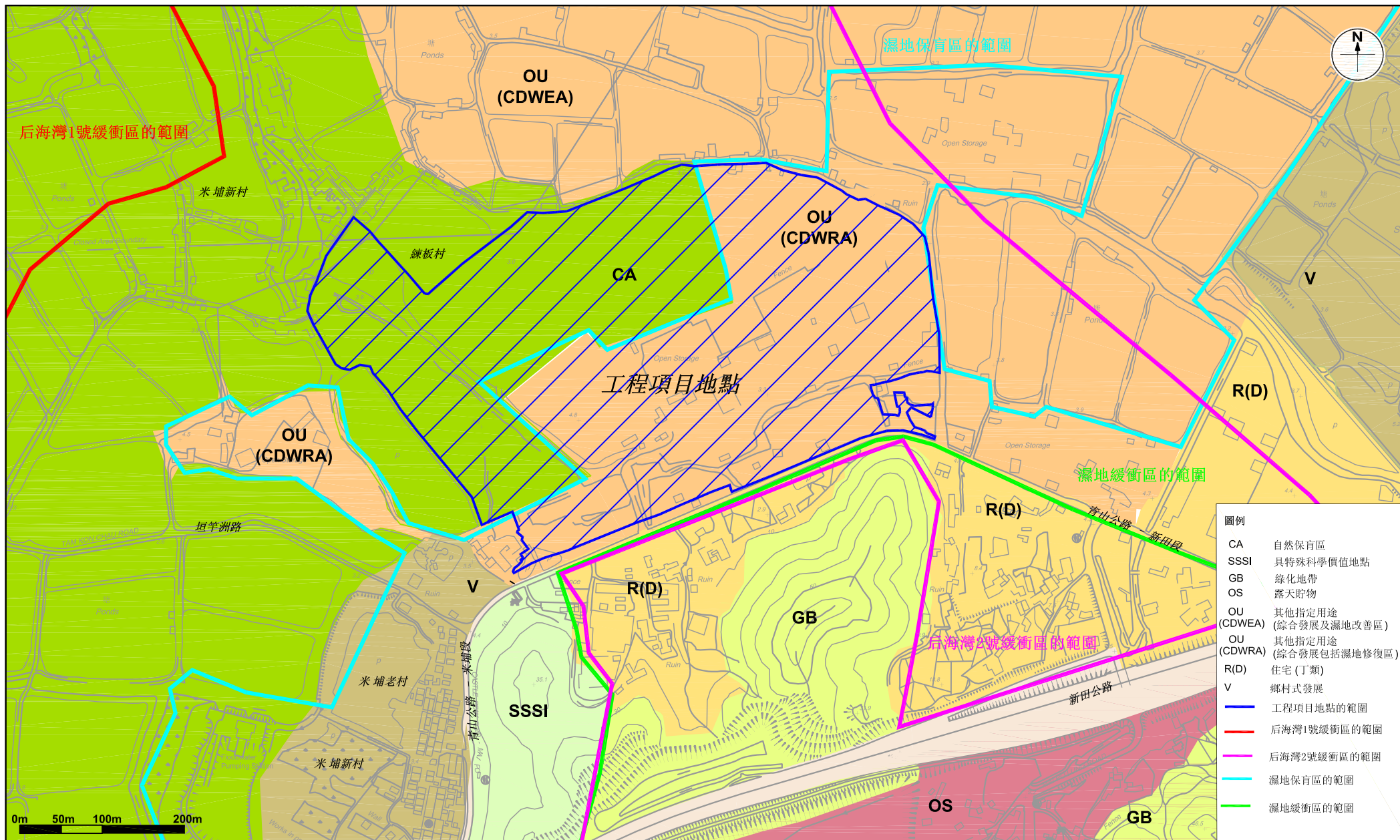
本項目周邊沒有其他已知並已落實興建的工程項目需要與本項目銜接及配合。

3. 周圍環境的主要元素

本項目周圍主要有位於「其他指定用途（綜合發展包括濕地修復區）」土地用途地帶及「自然保育區」土地用途地帶內的池塘。米埔村具特殊科學價值地點則位於工程項目地點西南及青山公路-新田段以南。

工程項目地點附近有數條道路，如新田公路及青山公路-新田段，而後者與工程項目地點南面邊界接壤。

本項目附近現有的空氣、噪音及視覺敏感受體主要是練板村、米埔老圍和米埔新村的住宅。參照圖 3-1 所示的已規劃土地用途，在工程項目地點周圍一些未來的發展也有可能成為敏感受體。



圖例	
CA	自然保育區
SSSI	具特殊科學價值地點
GB	綠化地帶
OS	露天貯物
OU (CDWEA)	其他指定用途 (綜合發展及濕地改善區)
OU (CDWRA)	其他指定用途 (綜合發展包括濕地修復區)
R(D)	住宅 (丁類)
V	鄉村式發展
— (Blue hatched)	工程項目地點的範圍
— (Red line)	后海湾1號緩衝區的範圍
— (Magenta line)	后海湾2號緩衝區的範圍
— (Cyan line)	濕地保育區的範圍
— (Green line)	濕地緩衝區的範圍

圖: 3-1

標題: 工程項目地點及其周邊地方現有的土地用途地帶

工程項目: 鄰近新界元朗練板村之擬建替代性綜合發展項目

ENVIRON

畫圖: CM

核對: RL

修定: 1.1

日期: 2012年10月

4. 可能對環境產生的影響

4.1 空氣質素

4.1.1 施工期的影響

在施工期間的工地平整、挖掘工程、物料處理、車輛行駛和未鋪地面的風蝕，都有可能產生塵埃。不過，這些影響預計是短暫的，而且可以通過切實執行工程合約內有關環境管制的條款，要求工人採用良好的施工手法，從而大大減低影響。

4.1.2 運作期的影響

工程項目地點附近的路段上汽車廢氣排放可能會構成空氣質素影響（見圖 3-1）。最靠近工程項目地點的主要道路是歸類為郊區公路的青山公路-新田段。由於《香港規劃標準與準則》並無就郊區公路和空氣質素敏感土地用途之間的時間距離作出建議，所以在考慮空氣質素影響時，只能參考有關動態和靜態康樂用途與地區幹路之間保留最少 5 米時間距離的建議。因為工程項目地點南面邊界和青山公路-新田段的時間距離可能會少於 5 米，所以環境影響評估研究會再審視及研究汽車廢氣排放對空氣質素的影響。

工程項目地點附近並未發現和工業活動有關的煙囪。若環境影響評估研究發現與工業活動有關的煙囪，將會進行煙囪排放影響評估。

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，不過預料只有短暫影響，並且實施有效控制措施可以輕易減低這些影響。

4.2.2 運作期的影響

本項目周圍道路網絡的交通或會在本項目運作期間引起噪音影響，但預期通過採用適當的建築佈局和樓宇計可妥善解決。一些鄰近工程項目地點，比如以北及以西的露天貨場的運作，亦有機會引致工業噪音影響。在環境影響評估研究中會對工業噪音作詳細評估。

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

本項目的住宅發展入伙後將會產生生活污水。工程項目地點一帶現時沒有公共污水渠。雖然政府有鋪設公共污水渠的計劃，但並未有確實的施工時間表。在公共排污系統完成之前，本項目或需自設污水處理設施去妥善處理及處置本身產生的生活污水。

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。環境影響評估研究將會估算廢物量，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，而廢物亦會依照恰當的程序管理，所以預期不會有顯著影響。

4.5 生態

4.5.1 施工期的影響

工程項目地點大部分都已平整而地面亦已鋪砌妥當，植物大多只是沿邊界生長。本項目或需改變工程項目地點範圍內的現有生境，因而引致這些生境的直接損失。施工活動也可能侵擾生態。環境影響評估研究將評估有關生境的價值，以及本項目引起的生態影響。研究也會調查本項目對附近米埔村及米埔隴村鷺鳥林可能產生的影響。本項目的佈局和設計將考慮適當的措施，以緩減其生態影響。

4.5.2 運作期的影響

本項目主要的生態影響為工程項目地點範圍內現有生境的損失及對附近鷺鳥林可能產生的影響。在本項目規劃和設計中納入適當的措施後，包括濕地修復地帶等，預料可以妥善緩減擬建住宅發展運作期間的生態影響。

4.6 文化遺產

根據古物古蹟辦事處（古蹟辦）網站公佈的最新資料，工程項目地點範圍內及附近一帶沒有任何已知的文化遺產地點，而最近的文化遺產地點米埔考古遺址亦和工程項目地點最近的邊界相距超過 500 米。

4.7 土地污染

4.7.1 施工期的影響

工程項目地點主要用作露天貨場及貨櫃拖架停放場，並大部分都鋪有路面。在環境影響評估研究中會再審視是否有土地污染問題，尤其是個別在工程項目地點內未鋪有路面的地方。若有顯而易見的證據顯示土地已受污染，將進一步查證污染的性質和程度。

4.7.2 運作期的影響

本項目的運作只涉及住宅用途，預計不會引起土地污染影響。

4.8 景觀和視覺

4.8.1 施工期的影響

施工期間的建築機械和臨時構築物，可能會侵擾工程項目地點的現有景觀，引致短暫的景觀和視覺影響。

4.8.2 運作期的影響

由於工程項目地點目前的視覺環境較差，景觀特色亦在已受某程度的破壞，故此相信在本項目引入妥善規劃和環境改善後，長遠而言會帶來正面的景觀和視覺影響。有關景觀建議的詳情將在環境評估研究中制定。

5. 減少環境影響的措施

在環境影響評估研究中，與本項目有關的環境影響都會根據環境影響評估研究概要的要求作進一步調查。若有需要，研究將建議適當的緩解措施，將影響降至可接受水平。若研究認為恰當，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，待環境影響評估研究的詳細技術評估完成後，若有需要會再作優化及闡述。

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

基於本項目的佈局和設計會將工程項目地點範圍內對空氣質素敏感受體和附近道路之間所需的間隔距離納入考慮，而 500 米的研究範圍內又沒有工業廢氣排放，所以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、將高噪音設備擺放到遠離敏感受體的地點、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

用以消減本項目運作期間的噪音影響的措施的細節和規模，將會按照環境影響評估研究的詳細評估結果制定。一般而言，交通噪音對住宅單位的影響可以通過佈局和設計來緩減，如有需要亦可採用隔音屏障。

工業噪音對擬建住宅發展的影響預期亦可以藉著適當的佈局和設計緩解。

5.3 水質

5.3.1 施工期的影響

本項目的承建商在實行施工期間的水質管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。

5.3.2 運作期的影響

本項目所產生的污水會作適當處理方行排放，以確定不會引致后海灣的水質污染負荷淨增長。

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》，執行良好的工地管理和廢物管制措施，包括重用工地物料、廢物分類、廢物回收、施行運載紀錄制度，以減低廢物可能產生的影響。

施工活動、車輛及建築機械維修和隔油池都有可能產生化學廢物和廢油，而棄置這些廢物時應嚴格遵守《廢物處置（化學廢物）（一般）規例》。

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影響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徵得相關部門同意，方落實執行。

至於施工活動可能產生的生態滋擾，將會用景觀屏障、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，亦會按環境影響評估研究所訂的環境監察及審核計劃監察，以確定其成效。

5.6 文化遺產

由於工程項目地點內及其周圍沒有任何文化遺產地點，所以不需特別的保護措施。

5.7 土地污染

環境影響評估研究將再審視工程項目地點範圍內土地污染的可能性，若有顯而易見的證據顯示土地已受污染，將會調查土地污染的性質及程度。若發現施工期間有接觸受污染物料的風險，工人必須採取適當措施，如穿上保護衣物。受污染的物料應移除，並安排適當的處置。這些物料移離工地前必須妥當蓋好。

5.8 景觀和視覺

5.8.1 施工期的影響

施工期間的景觀和視覺影響會以下列方法盡量減低：

- 有價值的景觀資源的保留 - 在工程項目地點原有的景觀資源會盡可能保留並融入擬建發展；
- 良好的施工手法 - 調節工作時間、縮短施工期和管制工地燈光，以盡量減低施工期的景觀和視覺影響；
- 樹木保護 - 施工地點內及周邊需要保留的樹木會予以小心保護，以免受機器損傷，亦會避免在樹木根部附近傾倒物料或壓緊泥土；及
- 樹木移植 - 工程項目地點內確認會受發展影響的樹木會考慮移植到工程項目地點內的其他地點或附近合適的地方。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。工程會預留充足時間，為需要移植的樹木做好準備。

有關緩解措施會納入工程合約條款，並在施工期間根據環境監察和審核計劃，監察其實施情況。

5.8.2 運作期的影響

本項目會採納的景觀和視覺影響緩解措施包括：

- 補償性的觀賞景觀 - 種植具觀賞價值的植物將會是補償工程項目地點現有植物損失對景觀影響的其中一種方法；
- 栽種植物作屏障 - 沿工程項目地點邊界種植樹木有助遮擋本項目對視覺敏感受體的影響；
- 建築物的外觀處理 - 建築物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；及
- 優化布局 - 考慮多個布局設計方案，將擬建發展的景觀和視覺影響盡量減低，並可將景觀及視覺特色融入建築物的設計。

環境影響評估研究會根據評估結果，訂定景觀和視覺緩解措施的細節，而這些措施會盡早納入本項目的設計中。

6. 引用已獲批准的環評報告

興建由沙埔村至石上河之單車徑及相關輔助設施（環境影響評估條例登記冊編號：AEIAR-133/2009）。