

## 指定項目之項目簡介：香港太空島

### 項目名稱

建造及營運一個涵蓋主題公園及零售設施的策略性旅遊項目，項目名稱為「香港太空島」(以下簡稱「本項目」)。

### 目的及性質

本項目之目的是建造一個達世界水準的主題公園及零售中心，以便在策略性地點開發旅遊及零售業，從而承輔香港特別行政區日後的發展。本項目將包含住宅樓宇，並會採用可持續發展的環保設計原則。

本項目因循政府現時以鐵路為主導的可持續發展政策，因此項目佈置與建議中的九廣鐵路上水至落馬洲支線運輸基建項目的設計全面契合。上水至落馬洲支線及地盤周圍其他道路改道的定線工程已刊登憲報。這宗集不同元素於一身的項目料可成為香港的核心旅遊景點。

為順利進行建議中的發展項目，我們必須建造一些必要的相關基建工程，其中包括公共交通交匯處、道路工程、供水、污水系統、暴雨排水渠系統及各類公用服務等。

### 項目倡議人

Mass Ocean International Limited

### 項目選址及比例

建造中的項目選址面積為224,600平方米(不包括現有中港貨車停候區)，整個地盤均座落於新近刊登憲報的新田分區計劃大綱圖第S/YL-ST/2號的範圍，項目選址的具體位置已註明於圖1。

本項目南面鄰接新田公路(新界環迴公路)，當中一段介乎新田公路與青山公路之間，地盤中部則有新深路橫越，東面稍遠仍屬地盤範圍之處是現有的落馬洲路。

地盤西北毗連落馬洲管制站。地盤以東部份為農地，其餘則是洲頭及潘屋村附近的木林。地盤西南方有多條村落，最接近的是100米外的永平村及約200米外的東鎮圍及仁壽圍村。

本項目的建築樓面面積為1,224,268平方米，詳細比例如下：

- 三層平台，包括主題公園、商業/零售單位、停車場、園景美化平台及公共交通交匯處；
- 貨櫃車停候區，可停泊600部等候過關前往中國的貨車，以紓緩現時車龍排至新界環迴公路的擠塞情況；
- 建於約15公頃平台上的高層住宅大廈(8至39層不等)，可供3萬人居住；
- 專為本發展項目而設的九廣鐵路上水至落馬洲支線車站；
- 現有新田交匯處的道路改善工程；
- 增建額外貨車停候區，以消除中港貨車在落馬洲管制站輪候過關的擠塞情況；

- 污水處理站(於牛潭尾/新田主要污水道按計劃在2008年接駁元朗污水處理廠前啟用)；
- 進行必要的地盤平整工程，以建造發展項目，其中可能包括平整地盤東北端土地；及
- 遷拆一些墳墓，以便進行地盤平整工程。

公共交通交匯處乃專供中港越境車輛使用，同時作為新界西北部北端公共巴士及小巴網絡的停候區，此外並設有國內旅行團中港直通巴士的停候區。

## 地盤歷史背景

本項目地盤過往曾用作農地及漁塘，但目前環境狀況欠佳，主張用於停泊貨櫃/露天儲物及其他車輛維修工程的工場。本地盤包括通往落馬洲管制站的主要出入通道。

本地盤目前已列為發展土地，因此大部份範圍均屬於尚未釐定 (U)、其他指定 (維修服務站)用途(OU(SS))、綠化地帶(GB)及道路分區。地盤包含尚未釐定(U)分區乃因為九廣鐵路落馬洲支線尚未落實定線，而其對地盤以北濕地保育區內的漁塘影響亦是未知之數。

建議項目的大部份範圍均位於濕地緩衝區內，但現時土地卻用作村屋、露天儲物場、車輛維修工場及公共交通交匯處。為營運土地作上述用途，地盤內的漁塘大多均已棄用而填土，因此地盤的生態價值不高，但具體結果仍需待全面評估作實。此外，地盤亦嚴重受越境空氣及噪音污染影響。本項目範圍內並無任何作業中的漁塘，而本項目的範圍亦不落入濕地保育區。

地盤的一般地區以往曾進行規劃及工程研究。主要研究項目如下：

- (a) 落馬洲支線環境影響評估(九廣鐵路於2000年2月提呈政府)；及
- (b) 新田、新界西北部主排水道及鄉村防洪計劃 環境影響評估(TDD-1999)

## 本項目簡介涵蓋的指定項目宗數及類型

本項目簡介涵蓋《環境影響評估條例》第I部份附錄2訂明的以下指定項目：

- (a) A.1項 「一條高速公路、幹線、主要分流道路或區域分流道路，包括新建道路及大型的現有道路擴建或改善工程」(註：視乎新田交匯處需要改善的程度)；
- (b) F.1項 「每天處理容積超過15,000立方米的污水處理廠」；
- (c) F.2項 「每天處理容積超過5,000立方米的污水處理廠，及距離現有或規劃中[敏感接收方]最鄰近邊界不足200米的邊界 - 敏感接收方類型視乎建議中污水處理廠的具體位置而定」；
- (d) P.1項 「除新界豁免房屋外的住宅發展項目，位於后海灣緩衝區1或2」；
- (e) P.2項 「住宅發展項目：(a)最少2,000個住宅單位；及(b)住戶入住時住宅單位尚未接駁公共污水網絡」；

擬進行的指定項目宗數及詳情，將會在展開詳細環境影響評估研究時確定。

## 聯絡人姓名及電話號碼

## 規劃及實施方案摘要

本項目現正在各主要範疇的顧問協助下進行規劃。目前的實施方案乃如下將工程劃分為兩至三期：

### 主題公園及主題零售(商業)

第一期竣工 (2004年終)

第二期竣工 (2006年終)

### 住宅發展項目

第一期竣工 (2004年終)

第二期竣工 (2006年終)

第三期竣工 (2008年終)

工期會順序展開，即發展項目不會同期重疊。

規劃時已考慮新田主排水道及九廣鐵路落馬洲支線定線工程可能出現的銜接/時間問題。

## 可能對環境造成的影響

建議中的發展項目將帶來損害附近環境的環境影響，而附近環境亦會在某方面影響建議的發展工程。當中值得關注的問題，例如噪音、空氣質素、水、廢物、生態/自然保育及園景綠化/視覺影響等，必須在詳細環境影響評估中深入評核。此外，由於現址目前用作露天儲物場及車輛維修工場，而以往地盤內的漁塘亦陸續被填沒，因而可能引起土地污染問題，故此必須特別考慮。以下各段分別敘述評估本項目發展工程的確定及預測影響的概括手法。

### (a) 噪音

建築工程噪音影響應會對附近鄉村房屋區構成問題。因此環境影響評估應根據影響評估的結果，考慮採用適當的噪音紓緩措施，例如低噪音機器、設備操作時段、施工時間及流動及/或固定隔音屏等。此外，環境影響評估並應深入評估新田交匯處道路改善工程帶來的噪音影響。

佔用人實際遷進發展項目時，新界環迴公路、青山公路及因本項目新建的任何道路交通，以及貨車在新深路及管制站範圍內行駛/輪候，均會發出噪音。

此外，環境影響評估亦會評估建議中的上水至落馬洲支線的火車噪音。《噪音管制條例》對火車噪音訂有明文管制規定，因此九鐵必須嚴格遵守該條例。現有的項目建議已把大部份路軌安排於平台內，此舉應可大幅減低噪音，但附近居民視線可及的路軌出轍入轍活動亦需設法紓緩。我們將於本項目的詳細設計階段及進行環境影響評估時深入研究上述噪音，以及結構性噪音與震動聲浪。

至於日後西鐵第二期支線的噪音，由於該支線的詳情目前仍未確定，加上現時尚在初期規劃階段，實際施工亦尚有頗長時間，因此對本項目不會構成問題，反之，本項目將成為該支線在規劃上的限制。正因如此，本項目應根據西鐵該期工程(如落實者)之正式環境影響評估結果/建議擬定環境紓緩措施。

住宅大廈的佈置及座向必須仔細評估，同時應考慮任何可在平台設立的噪音紓緩措施。此外，任何新建道路的車輛噪音如影響現有或日後出現的敏感接收方，亦應作出評估及按需要予以紓緩。按照估計，跨越新深路的平台應可解決落馬洲管制站的大部份交通噪音，但如需其他紓緩措施，則會在環境影響評估中建議。

#### (b) 空氣質素

建築工程造成的不良空氣質素(以塵埃為甚)可能影響附近鄉村居民，其中特別以地盤東面的洲頭及潘屋村為要。西端仁壽圍及東鎮圍的敏感接收方所在處則可能受到輕微影響。

本項目將按情況需要採取紓緩措施，此外並會時刻遵從《空氣污染管制(建築塵埃)規例》的規定。有關的塵埃管制措施將於環境影響評估中述明。

此外，我們並會評估在發展項目的營運階段，行駛新界環迴公路、青山公路及本項目新建道路的車輛，以及貨車在新深路及管制站範圍內行駛/輪候導致空氣質素下降的問題。

至於已確定或預測中的不良環境影響，即使設計不能改動，亦會另謀他法全面紓緩。我們將研究調改樓宇的座向及把外牆縮入等紓緩方案，同時設置所有必要通風設施以排疏車輛廢氣，務求遵守《空氣污染管制條例》及其他法律/非法律規定。我們將考慮於公共交通交匯處及新深路有蓋部份設置壓力通風設備，以及遵照消防處規定安裝煙霧抽風機(如需要者)。

按照估計，若如建議般遷拆現有中港貨車停候區，以及按需要安裝壓力通風設備，最少可紓緩部份空氣質素的不良影響，其餘的不良影響則會利用詳細的數字模型檢定及評估。

#### (c) 水質

建築階段產生的廢水必須嚴格管制。管制措施包括收集及處理所有廢水，以免流入濕地保育區。

由於本項目地盤附近有多條溪流，因此最少必須在整個建築期實行「建築地盤排水」《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》PN 1/94訂明的管制措施。詳細環境影響評估將深入研究本項目可能引起的水質影響。

本項目的規劃書將附上「排水及污水影響評估」。這兩項評估的結果將作為設計依據，以為發展項目污水處理/供水增設額外的基本設施。由於建議項目的地盤需待至2008年才納入政府污水處理計劃的範圍，因此必須在環境影響評估深入研究污水設施的設計及其可能構成的影響。

環境影響評估並會研究將發展項目的“灰水”(即沐浴水、淋浴水、洗衣機排水)循環再用，以及全面探討相關的衛生問題。如有任何衛生問題，則需妥善解決，方可在計劃納入“灰水”再用項目。

本發展項目不會對建議中新田主排水道的建築工程、營運或水質構成任何不良

影響。

#### (d) 廢物管理

環境影響評估將擬定廢物管理策略，以研究是否可在本項目的建築階段把物料循環再造及回收。環境影響評估應會包含廢物管理計劃，該計劃將確定建築階段所產生的各類廢物之相對比例，同時指明此等廢物的最終用途/處置地。地盤部份範圍將設立綠色走廊，此等走廊建有堤牆及坑槽，深具自然保護價值及美感。只要情況許可，施工進度將會作出妥善安排，以便可運用平整以上項目時所產生的惰性建築廢物。

所有化學/燃料儲存區均會設置堤/截流裝置，並會按需要密封，以與或有的運輸道路分隔，所有化學廢物均會擬定獨立的管制方案。最後，有見地盤的敏感性質，本項目將設立廢物傾溢管制計劃，而主要工作人員均會接受正式的緊急應變培訓。此外並為所有員工提供環境意識培訓。

本項目的詳細設計及環境影響評估均會深入研究營運廢物管理這個重要題項。住宅單位的建築設計將盡量方便物料循環再造，此外住宅大廈的設計亦可能加設中央分類系統，以盡量廢物利用，藉此減低堆填區的負荷。

#### (e) 生態/自然保護價值

毗連濕地保育區及位於濕地緩衝區內的發展項目，驟眼看來在建築與營運時俱難以避免對環境生態造成影響，但鑒於地盤目前的用途，土地質素已差不多全面降損，過去的濕地功能亦蕩然無存，因此不會對毗鄰濕地的功能構成任何直接威脅。

本項目的選址佔極少自然物種棲長地，最常見的生物棲長地只有新深路的樹木地帶。此外，地盤還有一段水道橫貫。緊接本項目邊界的土地，動植物棲長地較多元化，當中包括沼澤及非作業/作業中農地。地盤以北及以西均有非作業及作業中的漁塘。

為具體估算實際影響，本項目將嚴格遵照城市規劃委員會之《擬於后海灣緩衝區內進行發展而提出的規劃申請》及《環境影響評估條例》技術備忘錄附件8及16。我們將與漁農自然保護署協定勘查範圍。

#### (f) 本項目產生的交通流量

本項目不會以新深路作出入通道，而另建一條從粉嶺公路向東伸展1.5公里的通道。這條出入通道可供該區的公眾使用，並可分隔客貨兩種車輛。本發展項目的客運車輛可使用這條出入通道，重型中港貨車則繼續行駛新深路。

為紓減粉嶺公路及新田公路的交通擠塞情況，本項目建議擴大現有北行重型貨車停候區。這項建議屬意將現有停候區擴大約一倍，以紓緩目前新界環迴公路沿線常見的擠塞情況。

建議的發展項目包括上水至落馬洲支線的新火車站，因此與政府的鐵路主導發展政策配合。火車站並會加設公共交通交匯處，以提供多類道路交通設施。這個綜合概念料會令更多市民無須使用私家車代步，而改乘公共交通工具，令整體運輸效益提高。

#### (g) 園景綠化及視覺影響

根據《環境影響評估條例》技術備忘錄附件10及18的規定，本項目必須進行園景綠化及視覺影響評估，並提交受影響範圍的適當紓緩建議方案。發展項目整體或多或少也會有些視覺影響，但我們考慮時必須以本發展項目的整體作用及價值為出發點。

建議中太空島發展項目周圍，北部及東部較為空曠，部份範圍則被南方及西北方的落馬洲與麒麟山圍抱，因此如在地盤興建任何高層建築物，在遠方亦清晰可見。本項目將採用完善的園景綠化處理，建築物設計則盡量不妨礙自然環境，務求不會干擾毗連及現有社區，並把視覺影響減至最低。

地盤邊界各段可加建園景綠化區及緩衝區，以確保地盤與附近景貌融和。擬定園景綠化建議時，將深入考慮如何進一步提高該區的自然保護價值。道路亦會採用特別設計，藉此盡量減輕視覺及環境影響，從而營造以行人為主的環境。此外並會採用花木台圍及平台屏障等園景美化紓緩措施，以減輕本項目對附近鄉村的影響。

地盤現有花木並非珍貴品種，但邊緣及邊界一帶卻花木茂長，假如予以保留及保護，將可促成發展項目的邊區條件。

#### (h) 文化及歷史古蹟

本項目的詳細設計及詳細環境影響評估均會深入研究祖墳遷移的問題(考慮到上水至落馬洲支線項目早已把遷移祖墳納入規劃)。本項目將盡力避免干擾築有祖墳的地區。

### 周圍環境的主要特色

上節探討了多種敏感接收方。基本上，本建議項目建築/營運工程可能直接或間接影響的第一線敏感接收方或自然環境元素如下：

- (a) 建議發展項目邊緣以東約150米的洲頭村；
- (b) 建議發展項目邊緣以東約200米的潘屋村；
- (c) 建議發展項目邊緣以西約200米的東鎮圍村；
- (d) 建議發展項目邊緣以西約300米的仁壽圍村；
- (e) 建議發展項目邊緣以西約400米的永平村；
- (f) 地盤東北部象限內的墓地；
- (g) 緊接建議發展項目西部(部份位於地盤內)的渠務專用區；
- (h) 地盤內各水道及地盤以西近漁塘的一條長150米的較大水道；
- (i) 濕地保育區；及
- (j) 濕地緩衝區。

可能對建議發展項目構成影響的周圍環境元素包括新界環迴公路及青山公路的交通、貨車在新深路及管制站範圍內行駛/輪候，以及行駛上水至落馬洲支線的列車和日後進行的西鐵第二期定線工程。本項目選址範圍內及毗鄰的露天儲物場/車輛維修工場亦可能出現土地污染問題。

### 應納入設計的環境保護措施及其他影響環境的事項

以下環保措施將於環境影響評估中詳細研究：

- 建築設備的選擇及操作時段；
- 塵埃管制技術；
- 車輛排廢管制技術；
- 盡量減少廢水及廢水處理；
- 採用預製建築元件，藉此減少在工地現場施工(及相關的建築階段影響)；
- 廢物管理計劃；
- 地盤佈置及建築物座向；
- 隔音屏、隔音罩及架板道；
- 以生物多樣化/自然保護價值為主題的緩衝區及園景綠化遊憩用地；
- 保留自然環境特色/地形(例如盡量減少土方工程)；
- 挖掘、填海及排水工程依從后海灣指引；
- 嚴格遵守后海灣區發展項目申請的城市規劃委員會指引；
- 依從香港規劃標準及指引第8、9及10章；及
- 嚴格遵守建築地盤管理的各項《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》。

本項目納入適當的紓緩措施後，估計建築工程只會造成短期的環境影響。為確保建築工程的影響不會過於嚴重，本項目將設立嚴格的環境監察及審查計劃，全面於各建築階段執行。本項目開始營運之前，將會在設計階段構思適當措施，以管制空氣質素、水質及噪音影響。

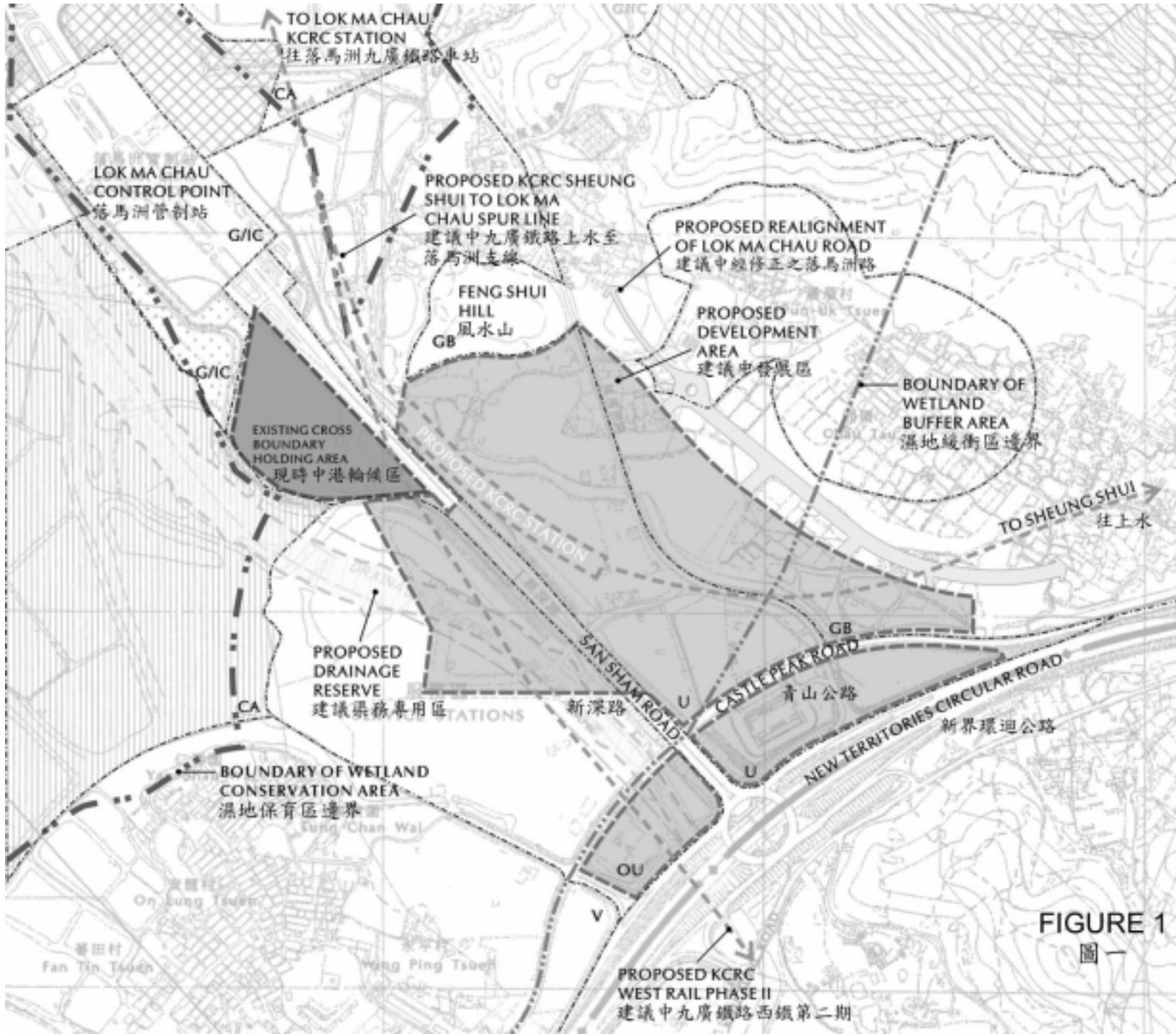
由於從環境角度看來，建議選址廣泛面積已因目前用作中港貨車管制站區及主排水道而變損，因此建議項目一旦落實，可能令該區整體環境改善。

我們已開始與各關注公共權益的環保團體接觸，以向此等組織提交發展項目建議書及讓其在項目的發展早期參與規劃。

### 參考之前批核的環境影響評估報告

本項目將於詳細環境影響評估階段參考以下研究的環境影響評估報告：

- (a) 新田、新界西北部主排水道及鄉村防洪計劃 環境影響評估(拓展處-1999)；
- (b) 落馬洲支線環境影響評估(九廣鐵路 - 現正進行檢討)；及
- (c) 落馬洲邊境管制站檢查亭及其他設施(建築署 - 待提供)



**FIGURE 1**  
圖一

PROPOSED KCRC  
WEST RAIL PHASE II  
建議中九廣鐵路西鐵第二期