

工作文件：WP/CMPB/11/2010

## 郊野公園及海岸公園委員會

### 為佔用郊野公園土地作為新界東南堆填區擴展部分而 對建議指定為清水灣郊野公園一部分的選址作出的評估

#### 1. 目的

本文件旨在就為佔用郊野公園土地作為新界東南堆填區擴展部分而建議指定為清水灣郊野公園一部分的選址，徵詢委員的意見。

#### 2. 背景

2.1 指定郊野公園時，當局會根據一套行之有效的既定準則，評估有關地點的優點。政府一直致力保育自然，並會繼續物色合適地點指定為郊野公園，惟現時並沒有“以地換地”的政策，補償為合理原因而刪減或佔用作其他用途的郊野公園土地。不過，在當局援引《郊野公園條例》把 5 公頃土地從已批准的清水灣郊野公園地圖剔出作為新界東南堆填區擴展部分的過程中，社會有關注聲音認為當局應該“補償”郊野公園損失的土地。有見及此，郊野公園及海岸公園委員會(委員會)要求當局積極物色清水灣郊野公園附近的合適地點指定為郊野公園一部分，並根據既有的原則及準則，諮詢委員會的意見。

2.2 考慮到委員會的意見，我們物色了兩個地點，即清水灣郊野公園附近的小赤沙，以及寶林邨附近的鷓鴣山。不過，由於小赤沙的選址位處斜坡，難以到達，除非日後將其連同毗連經修復的堆填區土地一併納入清水灣郊野公園，否則有關選址的康樂價值不大。至於鷓鴣山選址，雖然景觀優美，惟遠離清水灣郊野公園，並鄰近墳區，不易有效管理。因此，上述兩個地點並不適合納入清水灣郊野公園。有關結論已於二〇〇九年六月十八日的會上向委員會匯報。

### 3. 可行選址的建議

3.1 最近我們接獲多個有關清水灣郊野公園附近的可行選址(分別為大坳門、五塊田、上洋山、大環頭以及竹角)的建議，並已根據既定的原則及準則，包括景觀質素、康樂發展潛力、保育價值、土地類別、管理成效等，對這些地點進行評估。各可行選址(包括小赤沙及鷓鴣山)的位置見**附件 1**的地圖，評估摘要見**附件 2**。

3.2 根據《城市規劃條例》，大部分擬議選址在其所屬的分區計劃大綱圖已被劃為“自然保育區”或“綠化地帶”。事實上，所有毗連清水灣郊野公園的清水灣半島土地都已納入分區計劃大綱圖，在《城市規劃條例》下已得到足夠保護。將有關地點改為郊野公園，不但須修訂有關的分區計劃大綱圖，亦須獲得城市規劃委員會批准。

3.3 比較上述各擬議選址的評估結果後，我們認為小赤沙及大坳門路對上山坡的高地適合指定為清水灣郊野公園一部分。詳情如下：

#### (a) 小赤沙

小赤沙的面積約 20 公頃，在將軍澳分區計劃大綱圖中劃為“綠化地帶”，保育價值屬低至中等。有關地區難以到達，而且景致一般，因此康樂價值頗低。除非日後將其連同毗連經修復的堆填區土地一併納入清水灣郊野公園，否則有關選址的康樂價值不大。

#### (b) 大坳門

大坳門的面積約 40 公頃，位處清水灣道及大坳門路對上的山坡，清水灣半島南分區計劃大綱圖將之劃為“自然保育區”。有關山坡的高地長滿潤楠，較低處則有數幅私人土地。大坳門路對上山坡的高地景致頗佳，可飽覽大坑墩全景，但由於位處難以到達的山坡，康樂發展潛力僅屬低至中等。山坡的較低處有多個人造斜坡，康樂價值頗低。因此，大坳門路對上的山坡只有其高地適合指定為郊野公園。

3.4 上述兩個選址(即小赤沙及大坳門路對上山坡的高地)為政府土地，毗連清水灣郊野公園，將管理服務延伸至有關地點並無困難。雖然評估結果顯示該兩個地點未完全符合獲指定為郊野公園的標準，但他們的保育及康樂價值與建議從清水灣郊野公園剔出的 5 公頃土地相若。小赤沙方面，二〇〇九年六月十八日的委員會會議上已同意採取比較合適的做法，即日後將有關地點連同毗連經修復的堆填區土地一併指定為清水灣郊野公園一部分。因此，在清水灣郊野公園取代地圖制訂指定令生效下，在多個擬議選址中，將大坳門路對上山坡的高地納入清水灣郊野公園範圍，較為可取。

#### 4. 諮詢意見

請委員就各選址的評估內容，以及大坳門路對上山坡的高地是否適合指定為清水灣郊野公園一部分，提供意見。將上述地點納入清水灣郊野公園，須修訂《城市規劃條例》下的清水灣半島南分區計劃大綱圖，以及《郊野公園條例》下已批准的清水灣郊野公園地圖。

漁農自然護理署  
郊野公園及海岸公園管理局  
二〇一〇年九月

檔號：AF GR/CPA/02/16/2

mn2598



評估摘要  
可納入清水灣郊野公園的選址

	小赤沙	鷓鴣山	大坳門	大環頭	五塊田	上洋山	竹角
面積	約 20 公頃	約 50 至 70 公頃	約 40 公頃	約 25 公頃	約 10 公頃	約 20 公頃	約 150 公頃
保育價值	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 小至中型的外來品種樹木</li> <li>■ 低至中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 北面有潤楠，南面有外來品種樹木</li> <li>■ 低至中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 潤楠及其他本土品種</li> <li>■ 中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本土樹木及灌木</li> <li>■ 中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 小至中型的本土品種樹木</li> <li>■ 低</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 潤楠及其他本土品種</li> <li>■ 低至中</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 常見的本土品種樹木，以及零星外來品種樹木</li> <li>■ 中</li> </ul>
景觀質素	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 景觀受堆填區及山麓的工業活動破壞，景觀質素低</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 飽覽西貢半島全景</li> <li>■ 景致極佳，景觀價值甚高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 南面可看見大坑墩的岬角及清水灣，景觀怡人</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 可看見清水灣，惟景觀受附近墓地破壞，景觀質素屬低至中等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 景觀受附近墓地及將軍澳已發展的地區破壞，景觀質素低</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 可看見牛尾海，前景為村屋及清水灣道</li> <li>■ 景觀質素低</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 可看見牛尾海及山麓南圍已發展的地區，遠眺匡湖居，景觀怡人</li> </ul>
康樂發展潛力	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 難以到達</li> <li>■ 無康樂發展潛力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 行人徑主要為晨運人士所使用</li> <li>■ 康樂發展潛力屬低至中等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 位處難以到達的斜坡</li> <li>■ 康樂發展潛力屬低至中等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 現有行人徑通往墓地及大環頭</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 現設遠足徑／越野單車徑</li> <li>■ 康樂發展潛力屬中等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 難以到達</li> <li>■ 無康樂發展潛力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 現有少量行人徑通往有關地區及沿岸地區</li> <li>■ 康樂發展潛力屬低至中等</li> </ul>
土地類別	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 主要為政府土地</li> <li>■ 沿山麓有多幅私家土地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 主要為政府土地</li> <li>■ 石壁凹附近有一墓地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 主要為政府土地</li> <li>■ 山坡較低位置有零星私家地段</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 主要為政府土地</li> <li>■ 沿清水灣道有一墓地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 主要為政府土地</li> <li>■ 位處高地的遠足徑／越野單車徑附近的草叢有一墓地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 主要為私家地段</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 主要為政府土地</li> <li>■ 有關地區的邊陲及中心為私家地段</li> </ul>
附近的土地用途與郊野公園不協調	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 舊有及現設的新界東南堆填區</li> <li>■ 私家地段已改作露天貨倉及其他工業用途</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 石壁凹附近有墓地</li> <li>■ 寶林邨附近有多個晨運園地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 山坡較低位置的鄉村地區內的私家地段有發展潛力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 墓地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 墓地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 私家地段有發展潛力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 區內私家地段的房屋發展</li> </ul>
目前的法定分區	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ “綠化地帶”分區</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 北面為“自然保育區”，南面為“綠化地帶”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ “自然保育區”及零星的“綠化地帶”及“鄉村”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ “綠化地帶”及“自然保育區”，夾雜零星“鄉村”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ “自然保育區”分區</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ “自然保育區”分區</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ “自然保育區”及零星的“綠化地帶”、“鄉村”及“住宅”</li> </ul>
與清水灣郊野公園的接近程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 毗連清水灣郊野公園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 遠離清水灣郊野公園的偏遠地區</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 毗連清水灣郊野公園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 毗連清水灣郊野公園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 毗連清水灣郊野公園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 毗連清水灣郊野公園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 遠離清水灣郊野公園的偏遠地區</li> </ul>
指定為清水灣郊野公園的合適程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 與毗連經修復的堆填區合併，才適合指定為郊野公園</li> <li>■ 生長茂盛的樹林</li> <li>■ 連同毗連經修復的堆填區土地(面積達 20 公頃)，景觀及康樂價值可獲提升</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 不合適</li> <li>■ 有關地點偏遠，接達途徑有限</li> <li>■ 山麓被屋邨及鄉村包圍</li> <li>■ 接近主要行車道(西貢公路)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 山坡較高位置約有 15 公頃土地適合作為選址</li> <li>■ 山坡較高位置的發展壓力較低</li> <li>■ 本土品種樹林生長茂盛</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 不合適</li> <li>■ 大型墓地</li> <li>■ 接近鄉村地區</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 不合適</li> <li>■ 核心地區受不協調的土地用途(墓地)所破壞</li> <li>■ 保育價值低</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 不合適</li> <li>■ 有關地區主要為私人土地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 不合適</li> <li>■ 有關地區被鄉村及住宅區分割</li> </ul>