

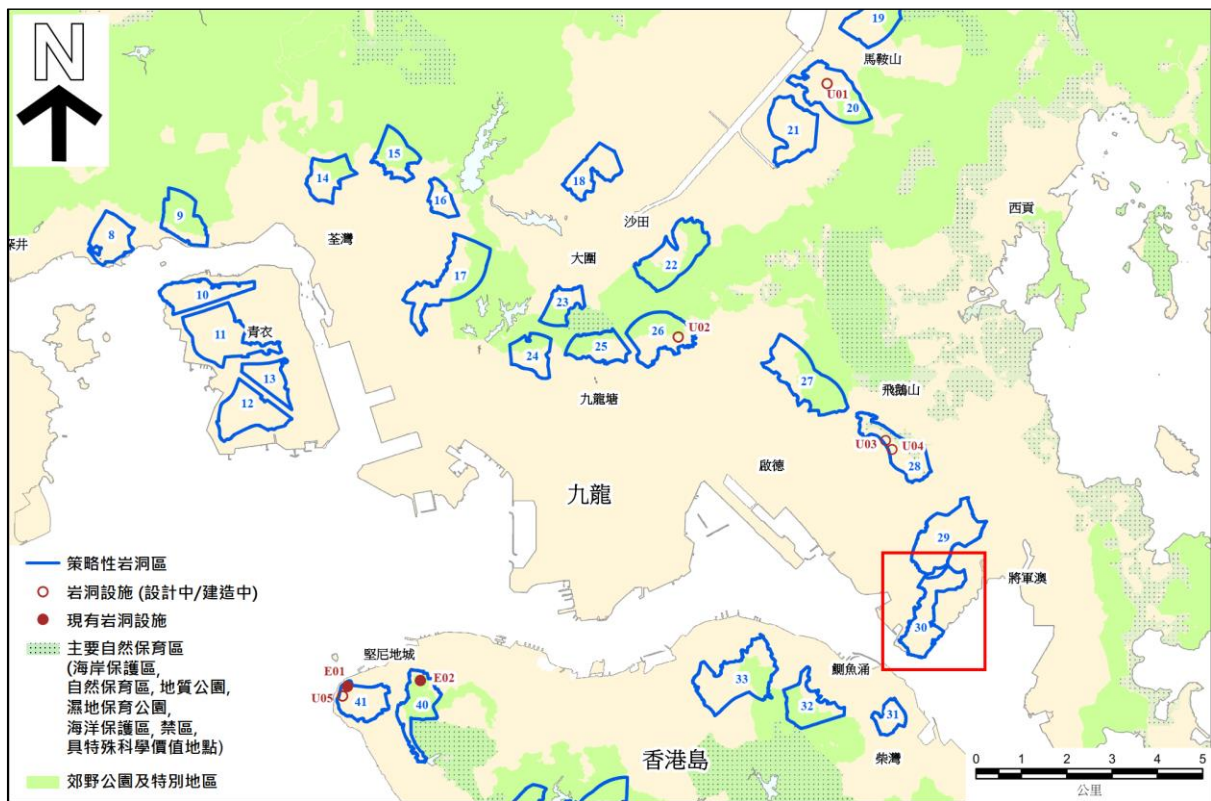
《岩洞總綱圖》 - 《註釋》

策略性岩洞區第 30 號 - 油塘

本《註釋》闡述策略性岩洞區第 30 號 - 油塘(下稱「該岩洞區」)的特點和發展限制。本《註釋》亦標明各潛在岩洞入口位置的範圍。隨附的參考繪圖展示了該岩洞區的空間環境資料。

有關《岩洞總綱圖》的背景和目的，以及策略性岩洞區的定義和界線劃定準則，請參考《岩洞總綱圖》的《說明書》。

1. 位置圖



2. 策略性岩洞區詳情

分區計劃大綱圖¹： 《茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱圖》
《將軍澳分區計劃大綱圖》
面積： 108.8 公頃
該岩洞區內的最高標高： 主水平基準以上 205 米
該岩洞區內的最低標高： 主水平基準以上 0 米

3. 地區環境

位置

該岩洞區位於東九龍油塘的東面，覆蓋魔鬼山(炮台山)和照鏡環山。該岩洞區東北面是將軍澳市中心，東面是調景嶺，西面是油塘，而西北面是藍田。

該岩洞區的地勢普遍陡峭，最高點約在主水平基準以上 205 米。油塘二號食水配水庫位於該岩洞區中部。峯頂村和馬背村位於該岩洞區南部。在該岩洞區四周有多個住宅發展項目。該岩洞區東北是將軍澳市中心，主要有高層的住宅發展，包括彩明苑(該岩洞區東北面約 400 米)和將軍澳中心(該岩洞區東北面約 600 米)。該岩洞區東面是調景嶺，主要有高層住宅發展，包括善明邨(在該岩洞區東北界線)、健明邨(該岩洞區東北面約 250 米)和維景灣畔(在該岩洞區東北界線)。該岩洞區西面和西北面是油塘和藍田兩個主要住宅區，有高層的住宅發展，包括鯉魚門邨(在該岩洞區西面界線)、高怡邨(在該岩洞區西面界線)、廣田邨(該岩洞區西北面約 250 米)、康雅苑(該岩洞區西北面約 650 米)，以及一些村落，包括安里西村和馬環村(均在該岩洞區西南界線)。

這些住宅區的發展有多項主要政府、機構或社區設施配套，包括調景嶺食水配水庫(該岩洞區北面約 100 米)、油塘食水配水庫和油塘海水配水庫(均在該岩洞區西北面約 100 米)，

¹ 有關分區計劃大綱圖上最新的土地用途，請參閱城市規劃委員會法定規劃綜合網站 3 (<https://www.ozp.tpb.gov.hk/>)。

以及藍田南體育館(該岩洞區西北面約 500 米)。另外，還有一些政府、機構或社區設施，包括將軍澳華人永遠墳場和將軍澳靈灰閣(均在該岩洞區東面界線)，支援當區以至全港的發展。

通道

該岩洞區可經翠嶺路，從北面界線進入；亦可經連接高超道的衛奕信徑、茶果嶺道、往油塘二號食水配水庫的通道和碧雲道，從西面界線進入。區域連接道方面，可經附近的將軍澳道、將軍澳隧道和東區海底隧道前往。

港鐵觀塘綫及將軍澳綫服務該岩洞區的鄰近地區。最接近的港鐵站包括調景嶺站(將軍澳綫及觀塘綫的轉綫車站；該岩洞區北面約 50 米)、油塘站(將軍澳綫及觀塘綫的轉綫車站；該岩洞區西面約 400 米)，以及藍田站(觀塘綫；該岩洞區西北面約 1 100 米)。旨在連接東九龍山區的擬議東九龍智慧綠色集體運輸系統(有待研究)位於該岩洞區的北面和西面。

現有 / 擬建的岩洞設施

在該岩洞區的範圍內並無現有的岩洞設施。

4. 策略性岩洞區特點概要

4.1 界線

該岩洞區的北面界線止於澳景路和翠嶺路；東面界線依將軍澳華人永遠墳場及山谷地勢而釐定；西面界線止於碧雲路、高超道及一些住宅發展，包括高俊苑、高怡邨及鯉魚門邨；南面界線止於安里西村、馬環村及海岸線。

4.2 地質

該岩洞區西部的基岩地質主要是中顆粒花崗岩，屬九龍花崗岩；中部及東部的是細顆粒花崗岩，屬畢拿山花崗岩；東南部的是細灰凝灰岩，屬摩星嶺組。岩石類型適

合岩洞的使用。該岩洞區內及其周邊地方發現有若干地質結構，例如斷層、航攝地質線和岩牆。從該岩洞區開挖所得的細顆粒花崗岩及中顆粒花崗岩適合再用作建築石料。其他開挖出的岩石則可以用作路基材料和生產瀝青等。

有關該岩洞區的詳細地質資料，可參閱土木工程拓展署轄下土力工程處所出版的 1:20 000 地質圖第 11 號(香港及九龍)。

4.3 規劃

該岩洞區四周有多個高密度市區發展，包括將軍澳、調景嶺、藍田及油塘，擬議的東九龍智慧綠色集體運輸系統將在該岩洞區以西設置油塘東站(有待研究)。四周地區有主要道路網和鐵路連接香港其他地區。

上文所述位於該岩洞區四周的高層、高密度的住宅發展(例如健明邨、將軍澳中心、善明邨及鯉魚門邨)和一些村落(例如安里西村及馬環村)，設有多項政府、機構或社區配套設施(例如運動場、配水庫及學校等)。

位於該岩洞區東面的將軍澳新市鎮是主要的發展區，有住宅區及商業和工業相關用途。特別一提的是，將軍澳創新園(前身為將軍澳工業邨)(該岩洞區東南約 3 公里)已發展成數據中心集結地，為金融、雲端及寄存行業提供服務。位於將軍澳創新園的數據技術中心已於 2021 年開幕。

4.4 環境

在該岩洞區內的潛在岩洞的環境敏感受體包括附近現有的住宅發展(例如善明邨、高俊苑、高怡邨、鯉魚門邨、廣田邨、維景灣畔、馬環村、輦頂村、馬背村及安里西村)和學校(例如明愛白英奇專業學校)。魔鬼山軍事設施(二級歷史建築)在該岩洞區的南部。馬環村的天后宮(三級歷史建築)以及鯉魚門舊石礦場建築(三級歷史建築)在該岩洞區南面界線。該岩洞區東南界線是將軍澳的自然

海岸線，西南面則是海岸保護區。該岩洞區有天然或人工改道的水道。該岩洞區內亦有林地。

項目倡議人須根據《環境影響評估條例》及其他相關條例界定和考慮任何可能影響潛在岩洞的環境限制。項目倡議人在籌劃每個項目時須顧及這些潛在的環境限制，並根據《環境影響評估條例》的規定進行環境影響評估，以確定在環境方面是否可以接受、潛在的環境影響及所需的環境影響減緩措施。

4.5 交通

該岩洞區可從其北面界線經翠嶺路前往，亦可從其西面界線經高超道對開的衛奕信徑、茶果嶺道、往油塘二號食水配水庫的通道及碧雲道接達。該岩洞區可經附近的將軍澳道、將軍澳隧道及東區海底隧道連接其他區域。

位於該岩洞區北面界線翠嶺路的潛在入口位置範圍可便捷地從快速公路網接達。最接近的快速公路將軍澳隧道公路與潛在入口位置距離較近，因此可容易地連接到香港其他地區。

在該岩洞區西面界線的潛在入口位置可經鯉魚門道、觀塘繞道及東區海底隧道連接現有主要道路網。透過連接觀塘繞道及東區海底隧道的快速公路網，可容易地連接到香港其他地區。項目倡議人在考慮涉及岩洞選項的發展計劃時需要評估該岩洞區的發展對附近道路網絡的交通影響，實行交通改善措施以確保交通基礎設施可以應對因發展項目所產生的額外車流量。交通影響評估應審查所有新擬建的進／出路、優先路口或有標誌的路口、入口通道的改善工程及專用入口通道。項目倡議人須就交通影響評估的範圍尋求進一步意見。

清明節和重陽節期間或會實施特別交通和運輸安排，包括封閉前往將軍澳華人永遠墳場的衛奕信徑沿路接近潛在入口位置範圍的道路。另外，觀塘區內道路的交通量亦備受區內人士(包括觀塘區議員)關注。項目倡議人考慮岩洞選項時應考慮這些因素。

該岩洞區的東南面界線在將軍澳的海岸線上。可考慮闢設海上通道直接前往該岩洞區，這有利於一些需要海上運輸而具潛力的用途。

4.6 岩洞發展的其他主要問題／限制

渠務署的淨化海港計劃第一期隧道穿越該岩洞區北部。將軍澳綫的鐵路隧道穿越該岩洞區的中部及北部。調景嶺站距離該岩洞區東北部界線約 50 米。將軍澳 - 藍田隧道行車隧道亦穿越該岩洞區的北部。由於高度水平不同，這些隧道及車站不會對該岩洞區內的潛在岩洞的使用構成任何無法克服的限制。

項目倡議人須充分考慮有關項目的最新進展／研究成果。

5. 各潛在入口位置範圍

各潛在入口位置範圍載於參考繪圖。

該岩洞區可經西面的連接高超道的衛奕信徑路段、連接茶果嶺道的鯉魚門邨旁邊的迴旋處，或油塘二號食水配水庫旁邊的斜坡進入；或經西北面的澳景路與碧雲道交界處附近的空地進入；也可經東北面的翠嶺路進入。

衛奕信徑及翠嶺路的潛在入口位於行車道旁的斜坡上，可因應擬議的岩洞用途建造車輛進出口通道或優先通行管制路口連接岩洞入口。就建造經翠嶺路的通道而言，應避免影響港鐵調景嶺站，並在可能的情況下與該站作更好整合。

在油塘二號食水配水庫旁邊斜坡及鯉魚門邨附近迴旋處的潛在入口都是在限制駛入道路上。由於這些道路屬限制駛入道路，若不進行大規模的通道提升工程，這些道路難以支援高車流量的岩洞用途。項目倡議人須與相關持份者／各方聯絡，以徵求准許使用該等限制使用道路。

澳景路及碧雲路交界處附近的潛在入口位於路面水平下的山谷，或可建造橫越山谷的專門通道以連接該岩洞入口。項目

倡議人須進行工程設計及交通評估以確定建造該通道的可行性。

項目倡議人也可以研究使用澳景路作為通道和潛在入口的可行性。目前，澳景路是當局給維景灣畔使用的非專用通道。如有需要，項目倡議人在規劃澳景路作為通道及潛在岩洞入口位置前，應諮詢地政總署。如需使用澳景路或其任何部分作為通道及潛在岩洞入口位置，項目倡議人應負責澳景路的管理和維護，並與地政總署協調相關事宜。

該岩洞區的東南界線是海岸線。項目倡議人可研究以海路交通作潛在入口的通道，以通往岩洞設施。

這些潛在入口上方是天然山坡，附近或有潛在的天然山坡災害，項目倡議人應進一步研究。

項目倡議人應就考慮岩洞選項的發展項目中的擬議岩洞入口的具體位置作進一步的研究。

6. 《註釋》的備註

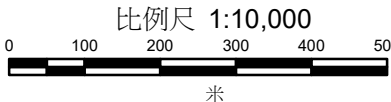
《岩洞總綱圖》及所有附帶文件並不豁免岩洞項目倡議人遵從相關的法定程序。本《註釋》內所示的資料，包括潛在入口位置範圍只應作為參考。在制訂發展建議時，項目倡議人應就工程計劃的每個階段進行所需的相關研究及評估。有關詳情請參閱《岩洞總綱圖》的《說明書》內有關「實施」的章節。



圖例

- 策略性岩洞區
- 潛在入口位置所在範圍
- 現有鐵路線 / 輕鐵線 / 電車線
- 行車隧道
- 渠務署隧道
- 海
- 已評級歷史建築
- 私人地段
- 海岸保護區

備註：策略性岩洞區範圍內的私人地段已被剔除。
• 工程項目倡議人應向地政總署查閱最新的土地類別資料。有關劃定策略性岩洞區的準則，請參閱《岩洞總綱圖》所附的《說明書》。



策略性岩洞區第30號 - 油塘 參考繪圖

土木工程拓展署
規劃署

日期: 2025年9月
版本: 第二版



SCVA 30