



我們攜手
共建
綠色香港

南丫島博寮港項目

保育與發展互惠共存

發展與保育

發展同保育係咪
一定有衝突呢？

南丫島

香港第三大島嶼

人類居住歷史可追溯至公元前 3,000 年

村落有200多年歷史

南丫南共有3個考古遺址

豐富生態和自然環境

唔一定。
生態同文化遺產，其
實可以成為發展項目
嘅重要元素。



現時分區規劃大綱圖

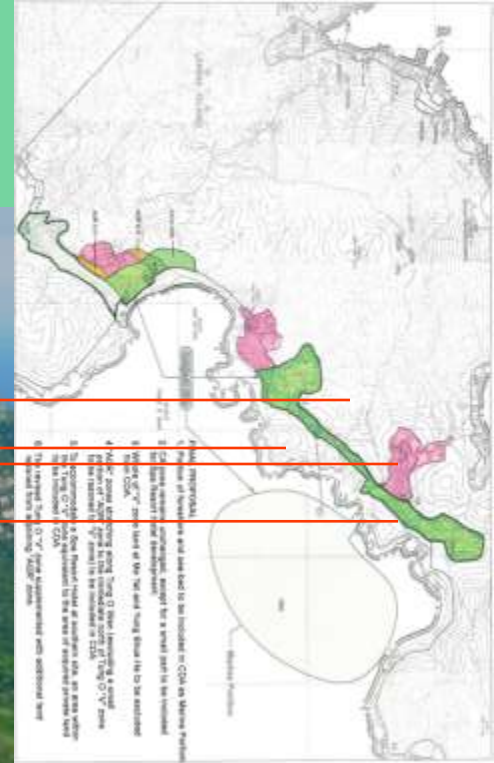
南丫島就係其中一個例子啦。

海岸保護區

自然保育區

村地

農地



傳統做法：在農地及村地發展

傳統做法就係先剷除、後補償。

點先可以減少對當地生物多樣性嘅影響呀？

其實我哋可以跳出現有框框諗下！

可唔可以保留生態價值較高嘅土地，只係喺生態價值較低嘅土地上發展呢？



我哋嘅項目範圍同周邊做左一連串嘅生態同文物勘探:

Hydrodynamic Impact Assessment
Water Quality Impact Assessment
Sediment Impact Assessment
Sediment Transport Impact Assessment
Marina Fuel Storage Impact Assessment
Marine Traffic and Risk Impact Assessment
Fishery Impact Assessment
Marine Ecology Impact Assessment
Terrestrial Ecology Impact Assessment
Birds Impact Assessment
Landscape Impact Assessment
Site Formation and Natural Terrain Risk Impact Assessment
Air Quality Impact Assessment
Cultural Heritage Impact Assessment
Archeological Impact Assessment
Visual Impact Assessment
Noise Impact Assessment
Utilities Impact Assessment
Traffic Impact Assessment
Marine Traffic Impact Assessment and Risk Assessment
Sewage Impact Assessment
Drainage Impact Assessment
Construction Impact Assessment
Operation Impact Assessment

海床沉積物移動影響評估
海床沉積物影響評估
水質影響評估
海水動力影響評估
遊艇機油儲存影響評估
海上交通及風險評估
捕魚業影響評估
海洋生態影響評估
陸上生態影響評估
鳥類影響評估
林木影響評估
地盤平整及地勢風險評估
空氣質素影響評估
古物影響評估
文物影響評估
景觀影響評估
噪音影響評估
公共設施影響評估
交通影響評估
海上交通影響評估及風險評估
污水排放影響評估
排水影響評估
施工期間影響評估
運作期間影響評估

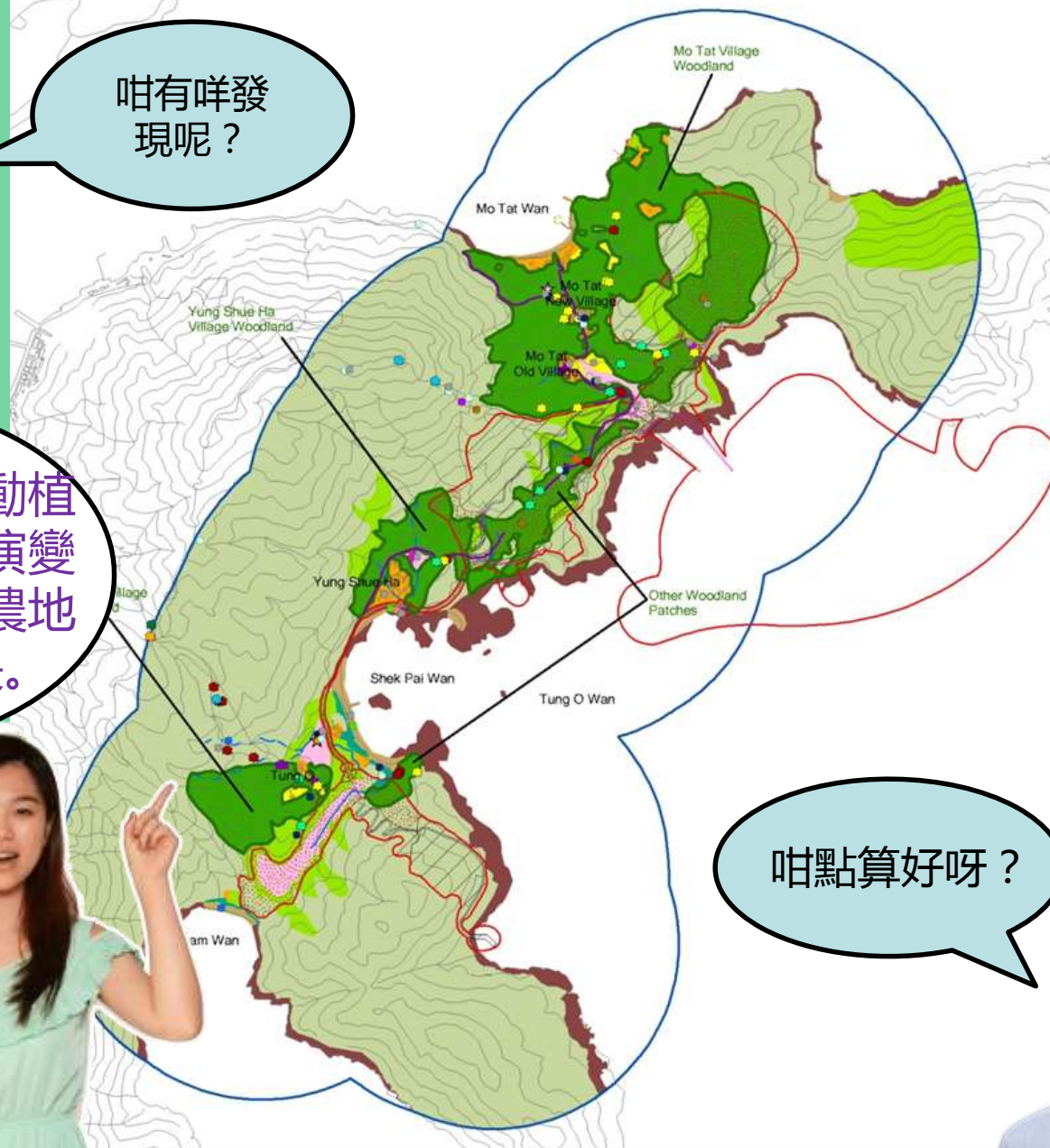
我哋仲做埋社會影響評估添。



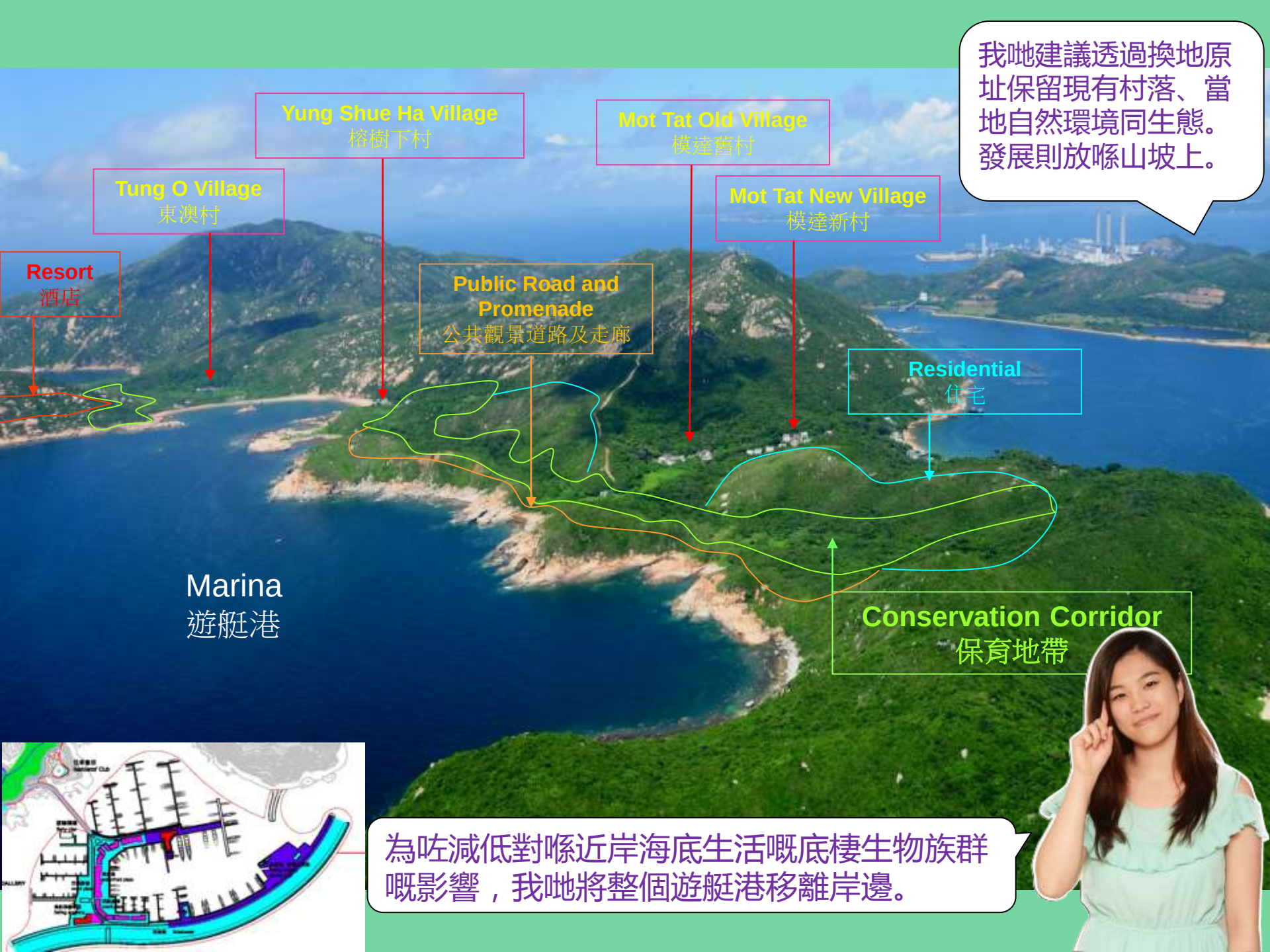
咁有咩發現呢？

我哋發現有好多動植物品種都集中喺演變成次生林嘅廢棄農地同溪流地帶生長。

咁點算好呀？



Habitat Map and Locations of Species of Conservation Interest Recorded (Keyplan)



我哋建議透過換地原址保留現有村落、當地自然環境同生態。發展則放喺山坡上。

Marina
遊艇港



為咗減低對喺近岸海底生活嘅底棲生物族群嘅影響，我哋將整個遊艇港移離岸邊。



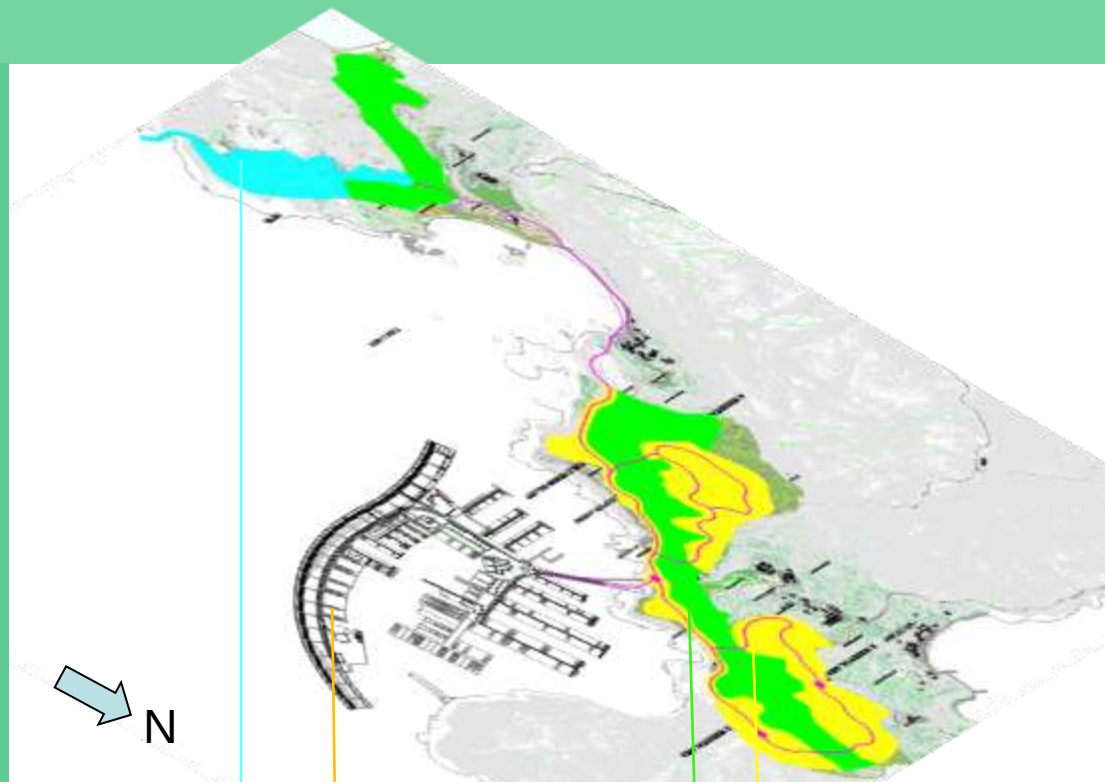
咁樣就可以令發展同保育
產生**協同及互惠作用**！好處包括：

第一：生態重地可以原址保留，
並形成一條面積達 19.6 公頃嘅
保育走廊；

第二：可以進行主動式保育、生
態教育活動、生態導賞遊同復耕
活動；

第三：現有嘅村屋同社區唔使拆
遷，居民亦可留低共享成果；

.....



原裝保育當地自然環境



阻止當地自然環境持續惡化



1. 入侵性植物「薇金菊」非常猖獗，覆蓋大量植被
2. 自然溪流淤塞
3. 經常有大量垃圾隨海水漂至東澳沙灘

保育當地自然環境，並舉辦生態旅遊、教育活動及學術研究



主動保育：與其守株待兔不如主動出擊

深灣 (特殊科學價值區)

海洋生態中心



點解要成立海洋生態中心呢？

我哋可唔可以乜都唔做，等啲
綠海龜番嚟產卵呢？

其實近呢十幾年都已經無乜綠海龜返過嚟產卵啦，我地估計其中一個主要的原因係由於二次世界大戰期間，生活艱苦，食物短缺，海龜蛋成為居民食糧之一，而且幼龜的成長機率只有千分之一，相信倖存嘅海龜唔多。

所以如果我哋唔積極行動，再有綠海龜出現喺深灣嘅機會就會更加少。

事實上喺世界上唔少其他嘅地方，都推行海龜蛋孵化同研究計劃，成功恢復綠海龜嘅族羣。相信如果我哋係深灣進行，都會有唔錯嘅效果。



我哋可以參考英國伊甸園項目 (Eden Project) 嘅經營方式，集合教育、社區服務、環境保護同綠色經營為一體。

<http://eden-project.com.uk>



Immersive and inspirational education program

實地及啟發性的教育計劃

Transformational social and environmental projects

轉型社會和環境項目

Research

研究



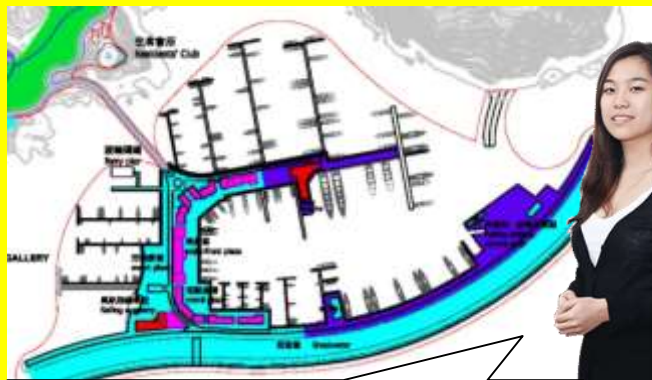
Green operation

綠色經營



聽講伊甸園項目嘅巨型玻璃溫室展覽包含嚟自各地嘅珍貴植物品種。我哋南丫島係唔係有樣學樣？

我哋唔建議引入外來品種。反而喺19.6公頃嘅保育走廊上展示香港嘅本地品種，可以宣傳同保育我哋香港本土獨有嘅生態。我哋需要一支專業隊伍嚟策劃同舉行各類嘅生態教育活動同工作坊，比大眾參與。



我哋亦會善用四面環海嘅優勢，將防波堤打造成一片大型嘅人工珊瑚礁。咁樣南丫島嘅海洋生態多樣性就會大大提升。



我們嘅暑期實習生亦為東澳一片荒廢農地，提出有趣嘅意念。

C. Outdoor Activities Area

Grass Skiing

Target Group: Children & Family



Tracked Skis



Sled

A. Organic Farm

The Base for Eco-education

Farm Animals







A. Organic Farm

The Base for Eco-education

Edible Produce

- Farmland
- Greenhouse
- Terraces



Non-Edible Plants

- Square-Foot Gardening



A. Organic Farm

Farming Workshop

- Traditional Farming Techniques
- Sustainable versus Organic Farming
- Hands-on Experience



A. Organic Farm

The Base for Eco-education

Farm Activities

- Experiential Learning
- Grow It Yourself
- Farming Workshop

B. Multi-Purpose Area

Weekend Market

- Organic Produce
- Arts & Crafts Fair
- Eco-Days
- Original-designed products



D. Youth Education Space

Wild Camp

- Den building
- Wide Games
- Nature Discovering Journey
- Traditional Cooking
- Traditional Farming
- Rewards
- Problem-solving
- Understanding own strength and weakness
- Team Spirit
- Reconnect with the mother nature




Overall Theme

To Create a **Diverse Community** where people can...



Performance Zone

Invite New-rise Local Artists

Community to showoff talents



Background

Hot → Expected to greet many foreigners

Gather people of different backgrounds to do something **together**



B. Multi-Purpose Area

Key Features



B. Multi-Purpose Area

Recycled Crafts Projects



除此之外，我哋可以喺一啲合適嘅荒廢農地上復耕，利用島上廚餘作為肥料。復耕可以創造就業機會同向當地社區提供食物，係**循環經濟**嘅範例。我哋嘅義工隊，亦正在喺榕樹下村，嘗試採用「自然農法」進行復耕。

深灣
(具特殊科學價值地點)



項目內嘅酒店、餐廳同遊艇會都可以採取綠色經營模式，喺營運同採購方面達至環保嘅同時，亦支持本地社區和農作物。

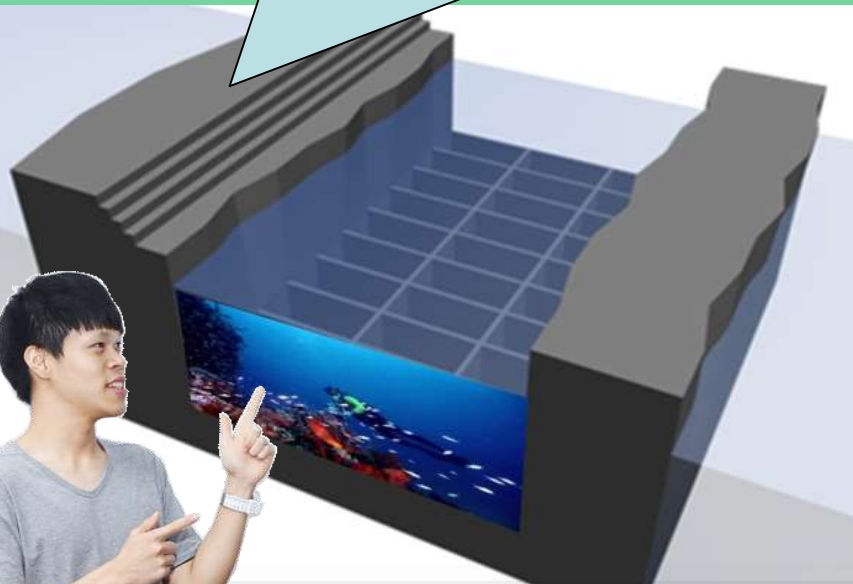
酒店亦可以同保育走廊管理團隊合作舉辦環保會議、研討會同工作坊，鼓勵當地住客一同參與。



酒店設計圖



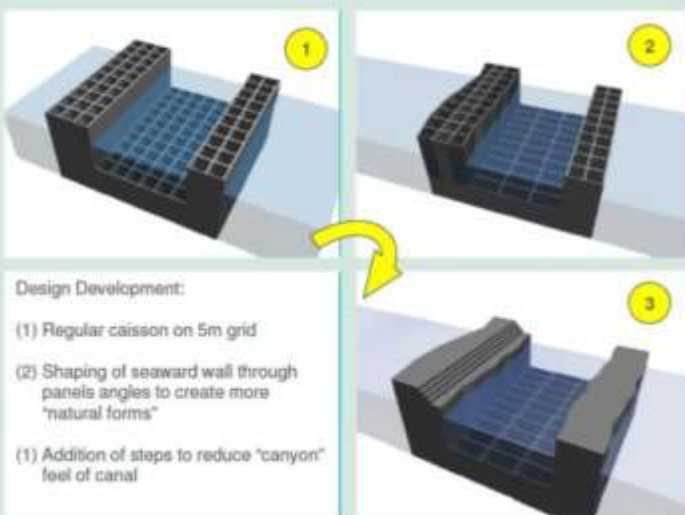
防波堤除咗可以做人工魚礁外，仲有咩創新嘅功能呀？



Caisson for Function, Operation & Utility

Design Evolution #1

Statements of the
Requirements:
• Caisson – 15m
• Access
• Level, 10m deep
• Floor;
• Development of coral reef
• Recreational diving
• Dragging
• Kayaking
• Pedestrian
• Marina for private and super-yachts



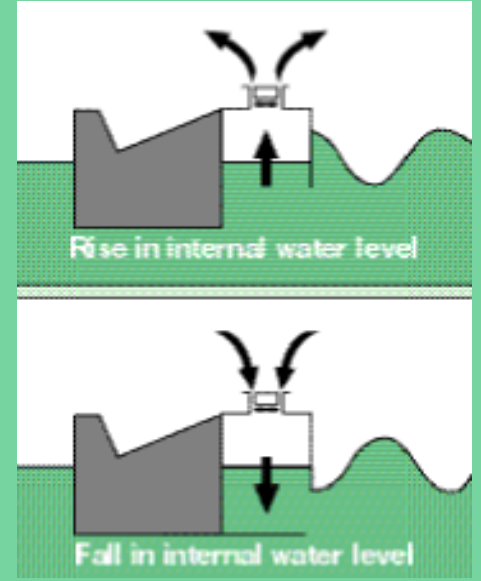
防波堤有1200米長同40
米闊，可以有多種用途同
進行唔同種類嘅活動，係
一條非一般嘅防波堤！

康樂和休憩活動，例子有...





再生能源的研究和嶄新科技展覽的例子有：



我們為防波堤舉辦咗個創新意念比賽，比本地大學生參加，以下就係其中一個得獎隊伍嘅概念。至於其他嘅參賽作品，可以上我哋網頁查閱 <http://www.bol-hk.com>



當地居民
會點樣？

當地村落得以保留，居民可以共享發展成果



我地好重視啲居民。佢地可以留低共享發展成果！



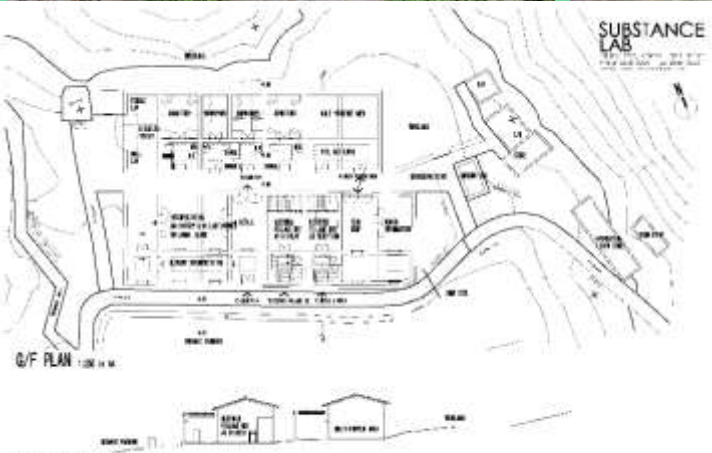
保育現有舊村

咁嘅舊村會點
呀？



活化歷史建築

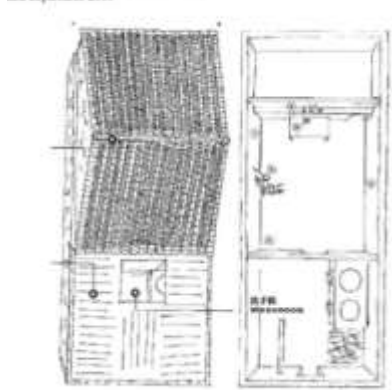
我哋請左保育顧問研究將已荒廢榕樹下舊村修復成遊客中心，向遊客展示歷史文物、舊時生活寫照同埋作為探索保育走廊的基地。



MASTER LAYOUT PLAN FOR VISITOR CENTRE AT YUNG SHUE HA TSUEN, LAMMA ISLAND



Conservation Management Plan for Village Houses at Lot 123 R.P. and D.D. 9 at Yung Shue Ha, Lamma Island



Layout plan of a stone house at Mo Tai. (Source: Cheng & Chow, 2008, p. 1)

Conservation Management Plan for Village Houses at Lot 123 R.P. and D.D. 9 at Yung Shue Ha, Lamma Island



Conservation Management Plan for Village Houses at Lot 123 R.P. and D.D. 9 at Yung Shue Ha, Lamma Island



遊艇港方面又可以點做呢？



當我哋思考緊活化榕樹下舊村時，突然靈機一觸，諗到遊艇港可以用昔日嘅維多利亞港為主題，而且舊式建築嘅設計更配合我哋項目嘅低碳概念！

另一方面，香港由小漁港演變成大都會，不過直到20世紀初，島民主要是靠務農及捕魚維生，濃厚的漁民文化及生活方式亦可在遊艇港及防波堤內展示

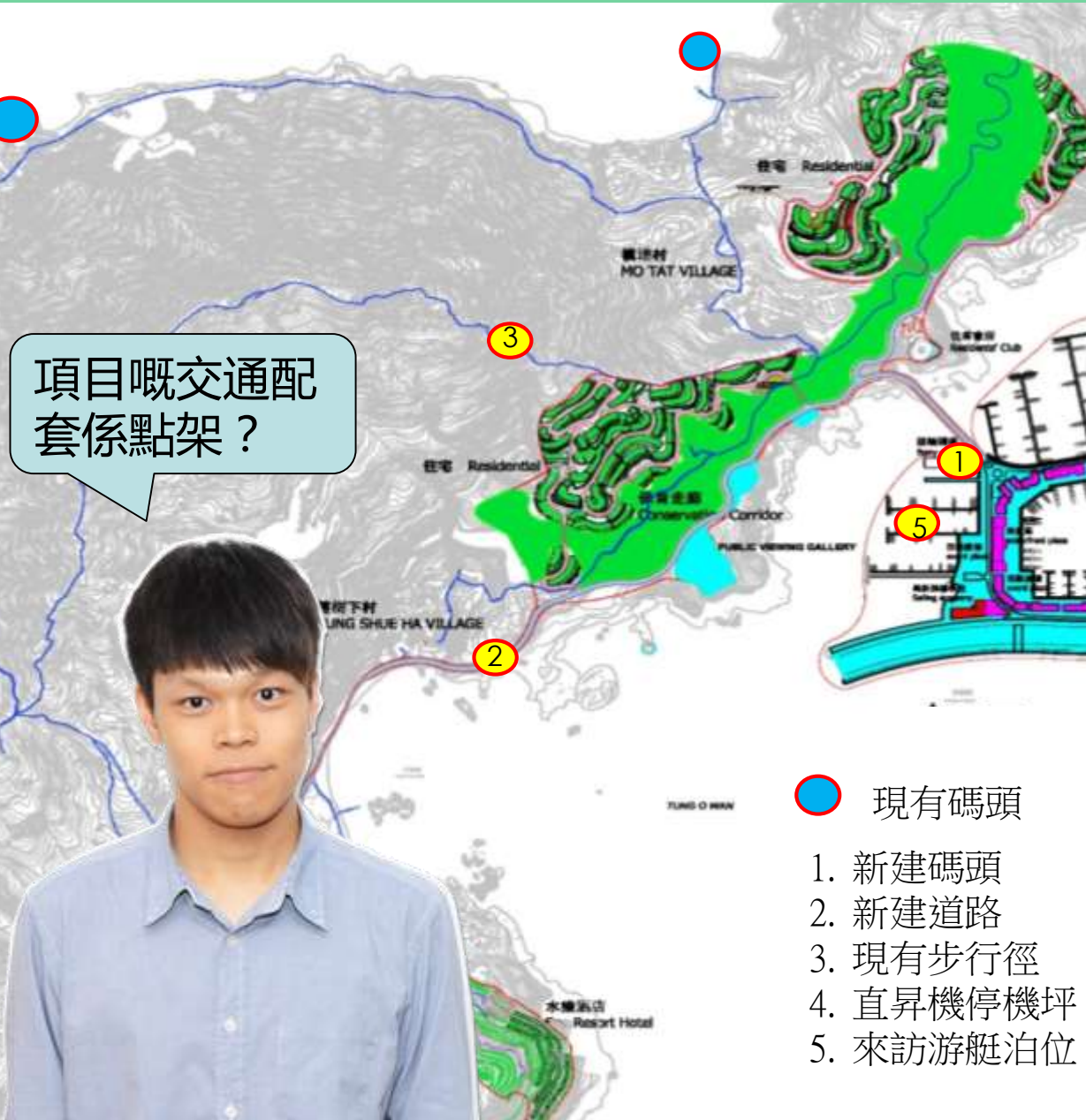


交通網絡得到改善

除左現有嘅碼頭外，將來喺游艇港會有新碼頭，而喺咁

項目嘅交通配套係點架？

除左現有嘅碼頭外，將來喺遊艇港會有新碼頭。而除咗現有步行徑外，將來項目亦會建設新嘅道路。所以無論係陸地或者海上嘅交通網絡都會比而家好！



-  現有碼頭
1. 新建碼頭
 2. 新建道路
 3. 現有步行徑
 4. 直昇機停機坪
 5. 來訪游艇泊位

現有碼頭

項目有好多公眾享用嘅設施，例如：
海濱廣場、水上活動中心、
保育走廊同自然教育中心等等。簡直
係香港人休憩同康樂活動嘅中心！

不是富人樂園，
是「大家的樂園」



公眾可達、環保旅遊目的地

1. 自然教育中心
2. 公共海灘
3. 露營設施
4. 遊客中心（文化遺產與保育）
5. 公共觀景走廊
6. 海濱漫步徑
7. 海濱廣場
8. 風帆訓練中心及遊艇船員培訓學校
9. 水上活動中心

公共觀景走廊 與 保育走廊

連接遊艇港的新路可以讓遊人飽覽南丫島的美景、帆船賽事和訓練。同時亦可探索在保育走廊中的本地生態多樣性。



公共海灘 與 露營設施

東澳泳灘當年曾經是游泳和露營的勝地，但現在因缺乏配套設施和垃圾湧現而沒落。

我們建議：

- 加設防護網解決垃圾湧入的問題；
- 加設泳灘基本設施，如：更衣室，而現有的小碼頭可以改建成小食亭；
- 東澳石灘的位置是露營的最佳選址



為年輕一代創造機會

有咩野啱鍾
意海上活動
嘅人呀?

項目內嘅**風帆訓練中心**
將會提供風帆運動同培
訓，訓練香港嘅風帆健
兒。而**遊艇船員培訓學**
校亦會提供專業嘅船員
培訓，應付不斷上升嘅
船員需求。



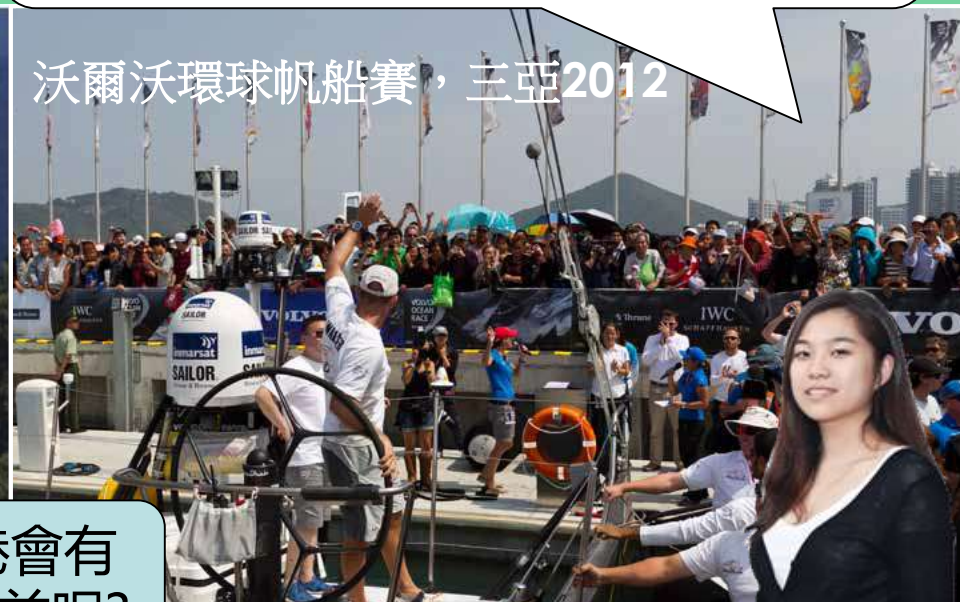
主辦大型活動

有符合國際標準嘅設施，我哋就可以舉辦國際同地區性嘅帆船賽、遊艇展同其他活動，增加香港嘅競爭力同旅遊業收益。

摩納哥遊艇展



沃爾沃環球帆船賽，三亞2012



香港會有
咩得益呢？



沃爾沃環球帆船賽，青島2010



享受悠閒

偷得浮生半日閒，喺依度做吓水療，按摩，遠足，垂釣，享受美食，或只係閒坐閒談，亦是一樂也！



咁你哋嘅新嘅建築物會點呀？

建築尊重及融入自然環境



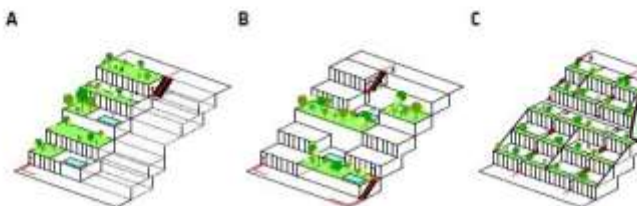
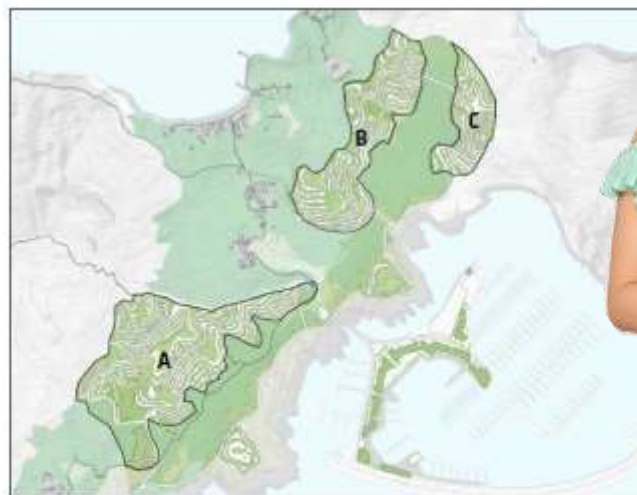
Architectural approach is based on the possibility of building on the hilly landscape...



By lifting each contour line four meters vertically...



A new building envelope emerges from the slopes.



TOWNHOUSES

VILLAS

APARTMENTS



Towards a new cantilevered building form, natural sun shading is...



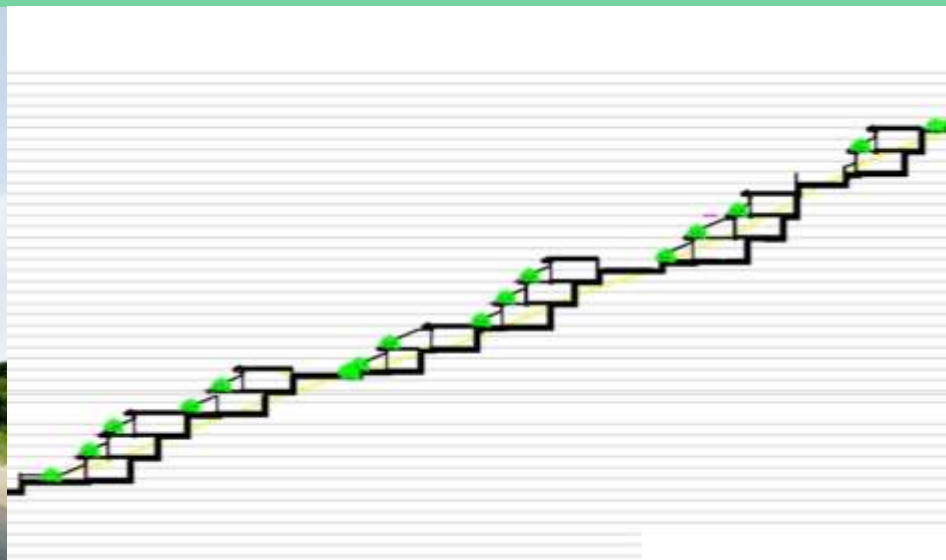
The two meter contours of the landscape define a building form...



All creating unique located apartments, private terraces and breathtaking views to the scenic villages of Lamma Island...

我哋嘅設計顧問係嚟至丹麥嘅 BIG，佢哋嘅設計理念係將建築物依山而建，咁樣建築物就可以融入嚟一片綠油油嘅山坡當中喇。

台階式設計減低景觀及視覺影響，並將建築物融入大自然

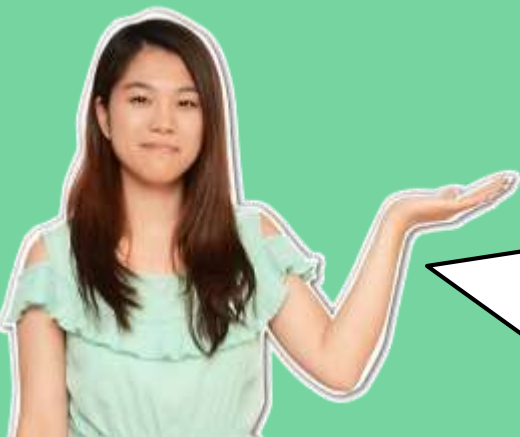


低碳社區

仲有，我哋委託咗奧雅納工程顧問為項目設計一套**綜合可持續策略**，打造一個低碳社區。

顧問嘅建議包括咗啲咩呢？





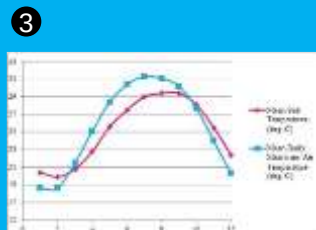
首先，我哋透過各種「**被動式**」設計方法盡量減少能量消耗。呢啲方法包括：

- 自然採光
- 最大限度地阻擋陽光
- 自然通風
- 有效利用土壤熱質量
- 減少熱島效應

NATURAL VENTILATION



NATURAL VENTILATION



HEATING / COOLING / LIGHTING



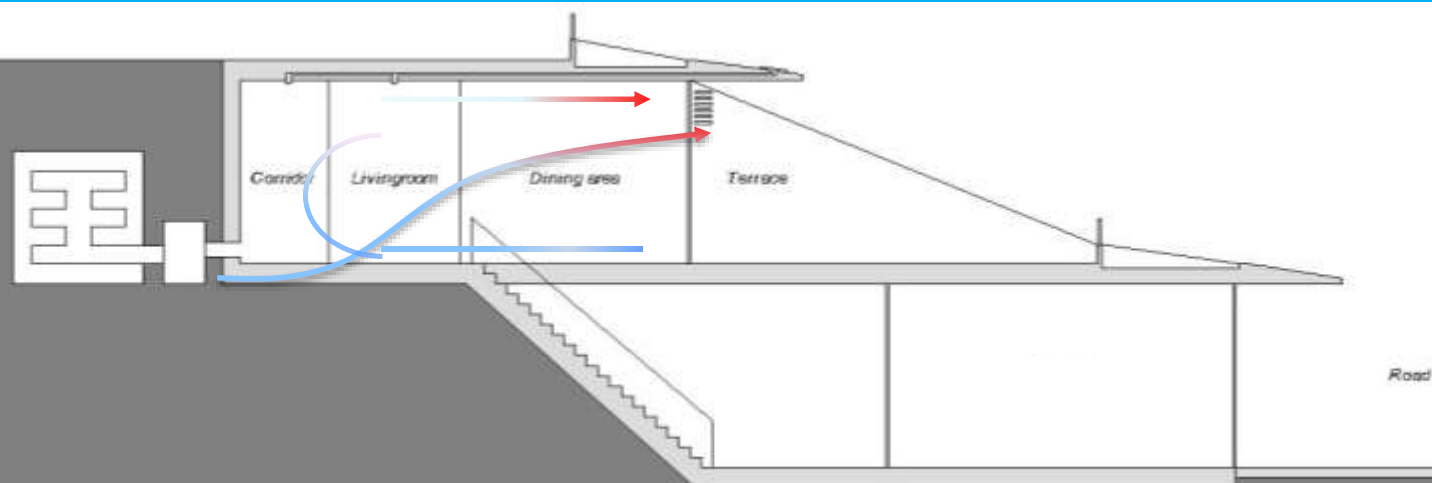
HIGH PERFORMANCE FACADE



OVERHANGSHADING



FIBER-OPTIC DAYLIGHT



再生能源

顧問估計樓房的**太陽能熱水板**能夠提供足夠的熱水，而**太陽能板**可以滿足發展區部份的能源需求。



太陽能

我哋又利用各種再生能源，減低碳排放。



內防波堤上的**太陽能板**亦可以為發展區提供能源。



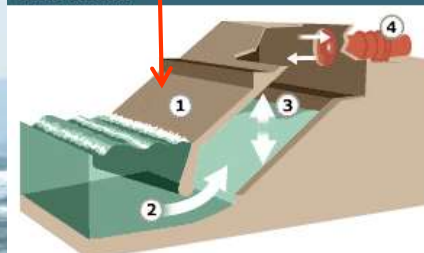
浪能及水能

風能

項目內將會應用不同的風力發電機組

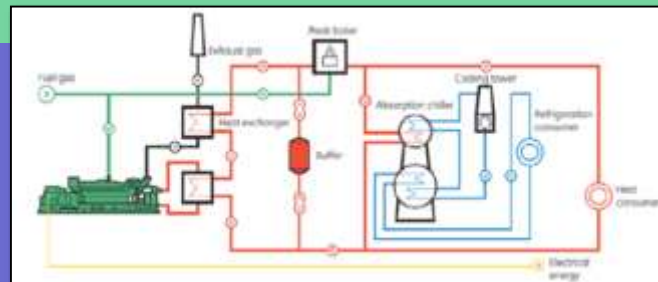


WAVE POWER

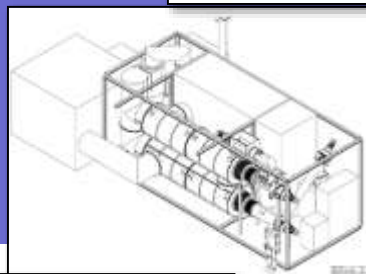


整體上，項目大幅減少對石化燃料嘅依賴

區域供熱/冷卻 (可節省大約20%-30.5%的能量消耗)
利用商業區的食肆及酒店收集到的**廢油**可以轉化成生物柴油，用以發電及製冷製熱，供應游艇港用戶。



我們可以**焚化不可回收的廢物**以取得能源。



加埋其他方法，
將可以大幅減低
碳足印。

薇甘菊是一種生長速度奇快的人侵性植物，我們
可以將它們轉化為生物燃料。



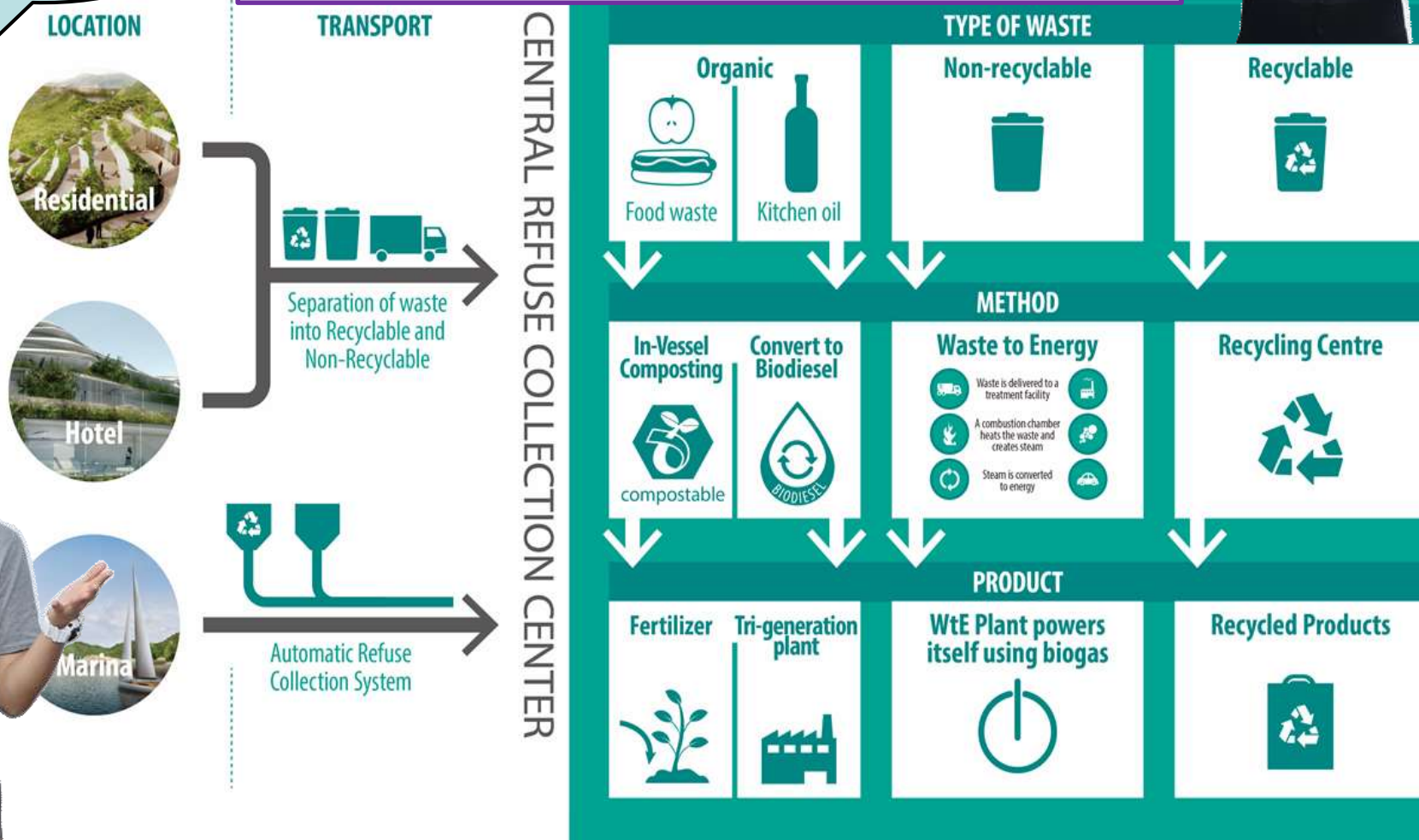
遊艇廢油亦可成為
另一種可用能源。



太好喇！咁你
哋又會點樣處
理廢物呢？

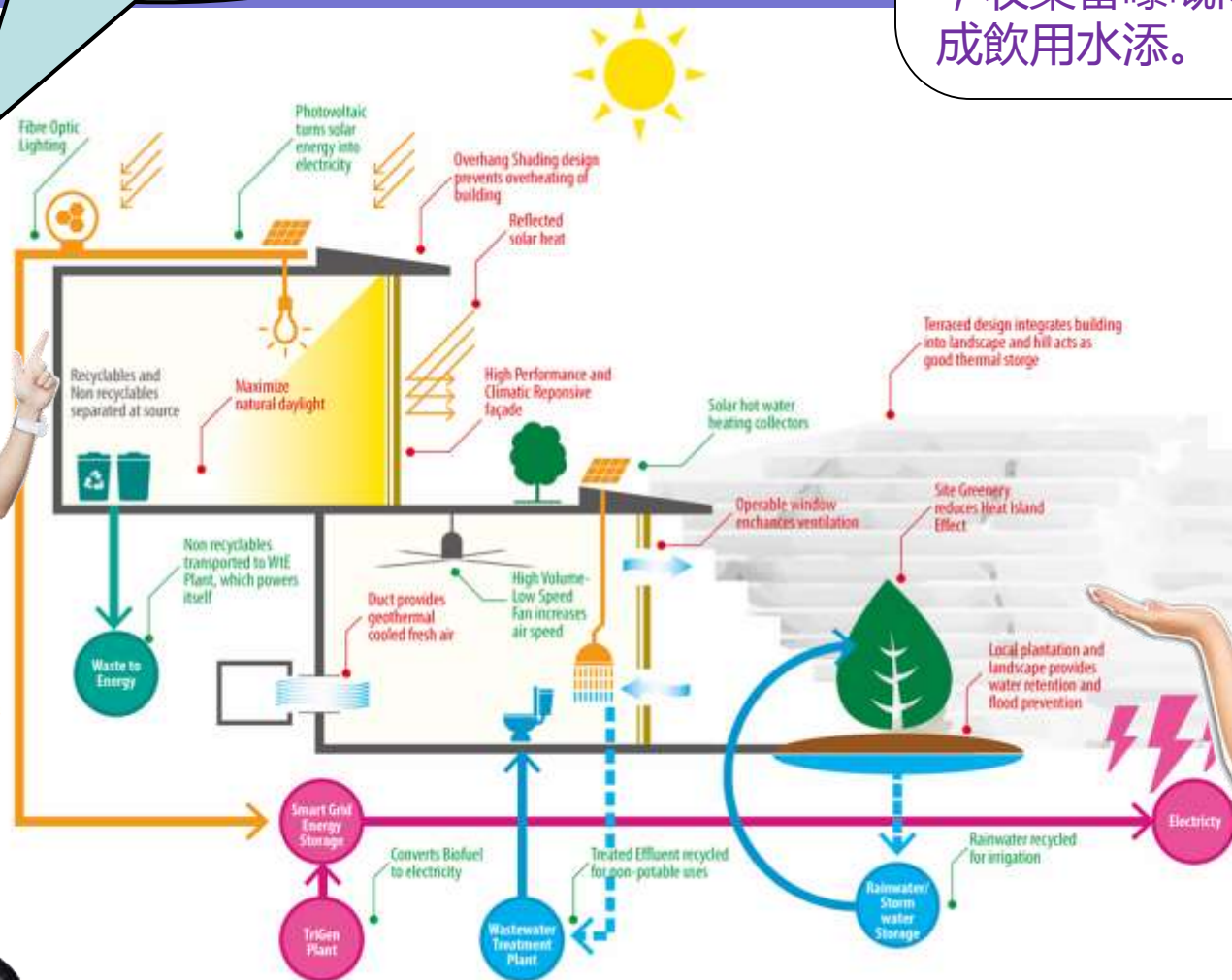
處理廢物主要嚟講有三個方法，

1. 我哋會篩選可以回收嘅廢物出嚟，將佢哋嘅本土重用或運到島外嘅回收工場另作處理；
2. 另外將有機廢物變作肥料、魚糧或者轉成可用能源；
3. 而唔可以回收嘅廢物就會被焚化嚟產生能源。



咁我諗你哋對於雨水同廢水應該都有一啲唔錯嘅處理方法啦？

當然啦！我哋會將**雨水收集**並且重用。我哋將會將**污水作三級處理**，泥濘可以用嚟做有機耕作嘅肥料，而回收嘅水亦能夠作沖洗同灌溉。有需要嘅話，收集番嚟嘅雨水仲可以轉換成飲用水添。



PASS
ACT

嘩！咁咪即係喺南丫島
南面嘅陸地同海域建立
一個**生態地標**，**低碳社
區同循環經濟**？

正確！

由社區基金會作保育管理

Southern Lamma SSSI

sham Wan SSSI

公眾教育及參與區

生態及保育研究





呢個項目會為香港同南丫島帶嚟好多好處：

- 恢復地區經濟，創造一個活躍同多元化嘅社區及生活風格
- 提供多姿多彩嘅陸上，水上及水下活動比廣大市民
- 帶來多元化嘅工作機會
- 妥善保育及優化當地自然環境與生態
- 成為發展與保育共存並行嘅範例項目
- 帶動整個香港嘅旅遊、運動及經濟



嘩！能夠盡早落實就好喇！



支持三贏方案：活化南丫島，振興香港



讓我們共同建設一個綠色香港



我們攜手
共建
綠色香港

南丫島博察港項目

低碳生態旅遊目的地

為更好同更環保嘅香港做示範！

- **遊艇港** – 提供500個泊位
泊位係特別為越洋遊艇而設
游艇會，風帆學校及相關設施
- **水療渡假酒店**
120個房間
- **住宅**
約850個住宅單位
- **19.5 公頃 保育走廊**
保育本地生態棲息地及多樣性
+環境教育及生態旅遊

我們亦邀請咗以下嘅顧問公司同我哋一齊跳出框框，發展呢個嶄新嘅概念：

創智建築師有限公司

Bjarke Ingels Group (BIG)

BMT Asia Pacific Ltd

奧雅納工程顧問香港有限公司

Eden Ventures Ltd in association with Waters Consulting Limited, Urban Design & Planning Consultants Limited and Bright Green Solutions

香港環境資源管理顧問有限公司

譚希仲產業測計師有限公司

Marina Projects Ltd

莫特麥克唐納香港有限公司

利比有限公司

Substance Lab

城市規劃顧問有限公司

優斯(香港)有限公司

雅邦規劃設計有限公司

Capella Hotel Group

The Baroque on Lamma
南丫島博寮港計劃



電話 : (+852) 2740 8931 | 電郵 : enquiry@bol-hk.com | 網頁 : www.bol-hk.com

