Xem xét Chính sách Công trình Cao tầng

Bản dịch tóm tắt của Phụ lục

Tiếng Việt

Vietnamese



Tổng quan

Thành phố Vancouver đang xem xét Chính sách Công trình Cao tầng, chính sách này đưa ra hướng dẫn cho các công trình ở trung tâm thành phố có chiều cao vượt đáng kể so với chiều cao theo quy hoạch. Đợt xem xét này xem xét cách các công trình cao hơn tại các khu vực trọng điểm của trung tâm thành phố Vancouver có thể mang lại các lợi ích công cộng như nhà ở, việc làm và tiện ích, đồng thời thúc đẩy các sáng kiến của thành phố như Kế hoạch phố Granville, trong khi vẫn bảo vệ những giá trị mà người dân trân trọng nhất về thành phố của chúng ta. Các tầm nhìn công cộng được bảo vệ sẽ được duy trì và sẽ không bị ảnh hưởng bởi đợt xem xét chính sách này.

Mục tiêu của giai đoạn đầu tiên trong quá trình tham vấn công chúng là thu thập ý tưởng, quan điểm và nguyện vọng cho tương lai của các công trình cao tầng ở trung tâm thành phố Vancouver.

Ý kiến của công chúng sẽ giúp định hình các phương án chính sách trong tương lai và đề bài cho cuộc thi ý tưởng thiết kế quốc tế sắp tới.

Tại sao thành phố xem xét Chính sách Công trình Cao tầng vào thời điểm này?

Chính sách Công trình Cao tầng hiện hành được xây dựng vào năm 1997, và chỉ có những thay đổi nhỏ kể từ đó (lần cập nhật đáng kể gần nhất là vào năm 2011). Vancouver đã phát triển và thay đổi đáng kể theo thời gian. Thành phố hiện đang xem xét chính sách này để đảm bảo chính sách phản ánh các nhu cầu và ưu tiên hiện tại, đồng thời cung cấp hướng dẫn rõ ràng, cập nhật cho các đề xuất phát triển trong tương lai.

Các quyết định gần đây của Hội đồng thành phố cũng đã tạo ra những cơ hội mới:

- Các cập nhật Chính sách Tầm nhìn công cộng (2024) đã mở ra các khu vực mới nơi chiều cao có thể được cho phép. Các tầm nhìn công cộng được bảo vệ sẽ được duy trì và sẽ không được xem xét trong khuôn khổ công việc này.
- Kế hoạch phố Granville (2025) đã chỉ đạo các chuyên viên khảo sát các cơ hội cho các công trình cao hơn tại trung tâm thành phố.

Đợt xem xét này không liên quan đến bất kỳ hồ sơ xin cấp phép cụ thể nào. Đợt xem xét khảo sát các câu hỏi rộng hơn về nơi nào chiều cao lớn hơn có thể phù hợp, và những loại lợi ích công cộng nào là quan trọng.

CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review

Cơ hội và thách thức của các công trình cao hơn

Lợi ích tiềm năng

Nếu được quy hoạch cẩn thận và thiết kế tốt, các công trình cao hơn có thể tạo ra giá trị đáng kể, bao gồm:

- Bổ sung nhà ở và việc làm gần cơ sở hạ tầng hiện có ở trung tâm thành phố
- Giúp chi trả cho các lợi ích công cộng như công viên, nhà trẻ và không gian văn hóa thông qua các khoản đóng góp từ dự án phát triển
- Hỗ trợ việc sử dụng giao thông công cộng và giảm sự phụ thuộc vào ô tô
- Tạo ra các đường phố và không gian công cộng sôi động
- Tăng thêm sự đa dạng và điểm nhấn cho đường chân trời

Các công trình cao hơn cũng tạo ra các khoản đóng góp từ dự án phát triển, có thể được đầu tư vào các lợi ích công cộng.

Các lợi ích công cộng bao gồm những hạng mục thiết yếu cho một thành phố rất đáng sống và có thể bao gồm công viên và không gian mở công cộng, trung tâm cộng đồng, sân băng và hồ bơi, cơ sở xã hội, nhà trẻ, bảo tồn di sản, cải thiện giao thông công cộng, đê biển và đường xanh, đồn cảnh sát và trạm cứu hỏa, cơ sở nghệ thuật và văn hóa, nhà ở xã hội hoặc nhà ở phi thị trường, cùng các cơ sở hạ tầng và đầu tư công khác.

Thách thức tiềm ẩn

Nếu các công trình cao tầng được cho phép mà không có quy hoạch cẩn thận và định hướng chính sách mạnh mẽ, chúng có thể:

- Quá tải cơ sở hạ tầng như hệ thống nước, giao thông và dịch vụ cứu hộ khẩn cấp
- Gia tăng bất bình đẳng bằng việc tập trung vào nhà ở cao cấp hoặc văn phòng hạng sang
- Gia tăng hiện tượng bóng đổ và gió ở tầm mặt đường
- Ảnh hưởng đến đặc trưng của các khu dân cư
- Dẫn đến các tác động lớn hơn về môi trường và năng lượng

“Thành phố trong thiên nhiên”

Cư dân Vancouver luôn khẳng định rằng thiên nhiên, tầm nhìn và cảnh quan là một trong những đặc điểm quan trọng nhất của thành phố. Ý tưởng này, thường được mô tả là “Thành phố trong thiên nhiên”, đã định hình các chính sách quy hoạch trong nhiều thập kỷ.

Các tầm nhìn được bảo vệ hướng về núi và mặt nước là yếu tố cốt lõi trong cách cư dân và du khách trải nghiệm thành phố. Những kết nối với thiên nhiên này không chỉ nâng cao chất lượng cuộc sống, mà còn góp phần vào bản sắc toàn cầu và thành công kinh tế dài hạn của Vancouver.

Chính sách Tầm nhìn công cộng và Chính sách Công trình Cao tầng

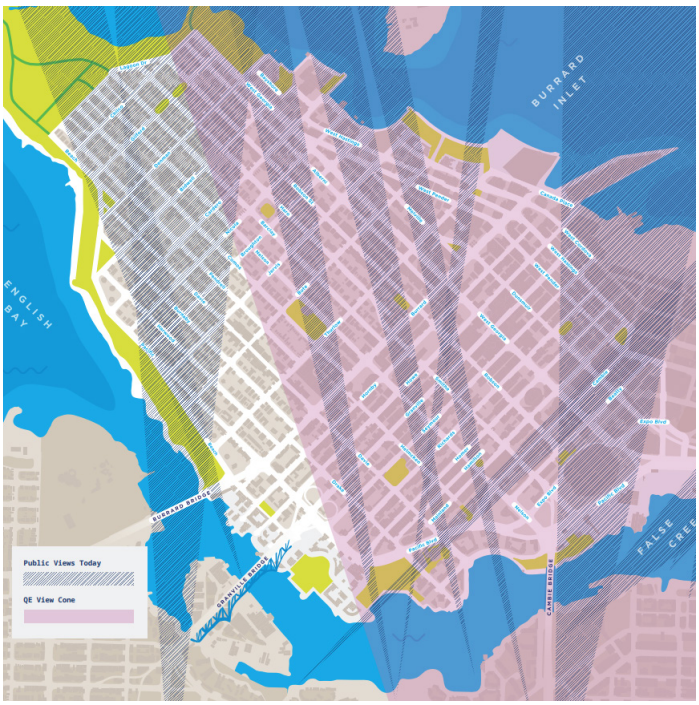
Vancouver quản lý các công trình cao tầng ở trung



Chính sách Tầm nhìn công cộng (1989)

Chính sách Tầm nhìn công cộng là chính sách toàn thành phố nhằm bảo vệ các tầm nhìn công cộng quan trọng và các hành lang tầm nhìn, đồng thời hạn chế nơi các công trình có thể xâm phạm vào những tầm nhìn đó.

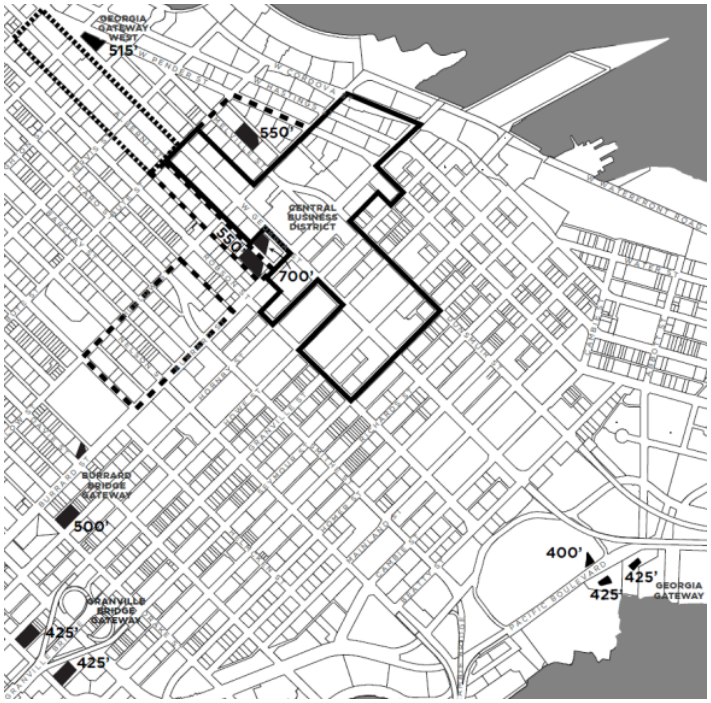
Vào tháng 7 năm 2024, Hội đồng thành phố đã phê duyệt các thay đổi đối với Chính sách Tầm nhìn công cộng để tạo điều kiện cho nhiều nhà ở, không gian làm việc và phòng khách sạn hơn, đồng thời cân bằng các yếu tố về tính đáng sống và bền vững. Những thay đổi này đã tạo ra các cơ hội mới cho chiều cao bổ sung ở trung tâm thành phố, ngoài các hành lang tầm nhìn được bảo vệ trước đó. Đợt xem xét hiện tại sẽ không điều chỉnh bất kỳ tầm nhìn được bảo vệ nào.



Chính sách Công trình Cao tầng (1997)

Chính sách Công trình Cao tầng được xây dựng nhằm đáp ứng Chính sách Tầm nhìn công cộng. Chính sách này áp dụng cho các công trình có chiều cao vượt đáng kể so với chiều cao theo quy hoạch ở trung tâm thành phố Vancouver.

Chính sách tập trung vào các vị trí trọng điểm như các tuyến phố chính của trung tâm thành phố và các cửa ngõ cầu, với các công trình cao nhất nằm trong Khu thương mại trung tâm (xem phạm vi địa lý áp dụng chính sách bên dưới) để tạo nên một đường chân trời hình vòm. Chính sách bao gồm hướng dẫn về thiết kế, lợi ích công cộng, bảo tồn di sản, hiệu suất bền vững, các yếu tố khí hậu (tức là gió và bóng đổ), và nêu rõ quy trình xem xét nâng cao.



Kể từ năm 1997, chỉ có sáu công trình được hoàn thành thông qua chính sách này.



2009
Living Shangri-la



2016
Paradox



2020
Vancouver House



2022
One Burrard Place



2023
The Stack



2024
Butterfly

CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review

Xem xét chiều cao trong thành phố

Chiều cao công trình không được quyết định bởi một yếu tố duy nhất. Thay vào đó, chiều cao phản ánh sự cân bằng của ba yếu tố đan xen: kỹ thuật, tài chính và xã hội. **Cuối cùng, chính sách được hội đồng phê duyệt, được định hình bởi ý kiến của công chúng, sẽ quyết định mức chiều cao nào được chấp nhận tại các khu vực khác nhau.**

Các yếu tố kỹ thuật

Các yếu tố kỹ thuật đề cập đến những gì có thể được xây dựng một cách an toàn và hiệu quả. Những yếu tố này bao gồm yêu cầu chống động đất, điều kiện đất nền, gió, tỷ lệ tòa tháp, hệ thống thang máy và năng lực đáp ứng của cơ sở hạ tầng xung quanh như áp lực nước, mạng lưới giao thông và dịch vụ cứu hộ khẩn cấp.

Để hiểu rõ các giới hạn vật lý của chiều cao công trình, thành phố đã thuê một công ty kiến trúc quốc tế có nhiều kinh nghiệm thiết kế công trình cao tầng.

Kết quả của nghiên cứu kỹ thuật

- Kỹ thuật hiện đại cho phép xây dựng các công trình cao hơn nhiều so với trước đây
- Một công trình có thể cao bao nhiêu phụ thuộc vào mục đích sử dụng của công trình đó (văn phòng, khách sạn, nhà ở, v.v.)



Các yếu tố tài chính

Các yếu tố tài chính ảnh hưởng đến những gì khả thi về mặt kinh tế. Các công trình cao hơn có độ phức tạp và chi phí xây dựng cao hơn. Khi chiều cao tăng lên, kết cấu đòi hỏi hệ thống chịu lực mạnh hơn, móng sâu hơn, thêm thang máy, thời gian thi công dài hơn và nhu cầu huy động vốn cũng như rủi ro cao hơn.

Thành phố cũng đã nghiên cứu liệu các công trình rất cao có hợp lý về mặt tài chính tại Vancouver hay không.

Kết quả của nghiên cứu tài chính

- Các công trình cao hơn có thể làm tăng giá trị đất, đặc biệt khi bao gồm nhà ở
- Căn hộ ở các tầng cao hơn thường được bán với giá cao hơn, điều này có thể giúp tài trợ cho các lợi ích công cộng

Khi công trình trở nên rất cao:

- Chi phí xây dựng tăng nhanh
- Dự án kéo dài hơn và rủi ro hơn
- Bố trí mặt bằng trở nên kém hiệu quả hơn
- Tính khả thi của dự án phụ thuộc vào giá bán rất cao và điều kiện thị trường thuận lợi

Trong một số trường hợp, các công trình cao vừa phải có thể mang lại lợi ích công cộng tương đương với các công trình cực kỳ cao.

Các- công trình đa chức năng (kết hợp cả việc làm và nhà ở) có thể:

- Ổn định hơn về mặt tài chính
- Có khả năng mang lại lợi ích tốt hơn
- Ít rủi ro hơn so với các tòa tháp đơn- chức năng

Các yếu tố xã hội

Các yếu tố xã hội phản ánh các giá trị cộng đồng và ưu tiên của công chúng. Cư dân rất quan tâm đến việc sự phát triển ảnh hưởng như thế nào đến khu dân cư, không gian công cộng và cảm nhận về nơi

chốn của họ.

Sự ủng hộ của công chúng, bản sắc thành phố và kỳ vọng về lợi ích cộng đồng đều ảnh hưởng đến mức chiều cao công trình mà cộng đồng sẵn sàng chấp nhận.

Tham vấn hiện tại và các yếu tố xã hội

Thành phố đã khởi động quá trình tham vấn hiện tại để hiểu rõ hơn quan điểm của cộng đồng và đặt câu hỏi liệu các giới hạn được đặt ra khi chính sách được xây dựng có còn hợp lý trong bối cảnh hiện tại hay không, và nếu không, chúng nên thay đổi như thế nào để phản ánh những gì mọi người quan tâm nhất.

Chúng tôi mời mọi người chia sẻ quan điểm của mình về:

- Các công trình cao tầng ảnh hưởng đến đường chân trời và tầm mặt đường như thế nào
- Nơi nào chiều cao bổ sung có thể hợp lý hoặc không
- Những lợi ích công cộng nào nên đi kèm với chiều cao bổ sung
- Phương án "thiết kế riêng- cho- Vancouver" trông như thế nào

Các bước tiếp theo

Ý kiến của công chúng sẽ giúp:

- Định hình đề bài thiết kế cho một cuộc thi ý tưởng quốc tế nhằm thu thập các ý tưởng về cách tốt nhất để xây dựng các công trình cao hơn tại Vancouver (khởi động ngày 01/06)
- Làm cơ sở định hướng cho các phương án chính sách trong tương lai sẽ được công bố tới công chúng vào năm 2027
- Hỗ trợ hội đồng ra quyết định- về tương lai của các công trình cao tầng ở trung tâm thành phố

Có nhiều cách để bạn tham gia:

Thành phố Vancouver sẽ tổ chức một triển lãm tại khu đài quan sát Vancouver Lookout từ ngày 1 đến ngày 10 tháng 5 để tìm hiểu lịch sử và tương lai của các tòa nhà cao tầng tại Vancouver. Quý vị có thể:

Đến xem triển lãm: cư dân BC có giấy tờ chứng minh nơi cư trú sẽ được vào cửa miễn phí vào các ngày và khung giờ sau:

- Chủ Nhật, ngày 3 tháng 5, 2-6 giờ chiều
- Thứ Tư, ngày 6 tháng 5, 6-9 giờ chiều
- Thứ Bảy, ngày 9 tháng 5, 10 giờ sáng-6 giờ chiều

Tham gia khảo sát trực tuyến đến ngày 29 tháng 5:

CITY OF VANCOUVER | Higher Buildings Policy Review