

RUPERT + RENFREW 天车站区域规划草案

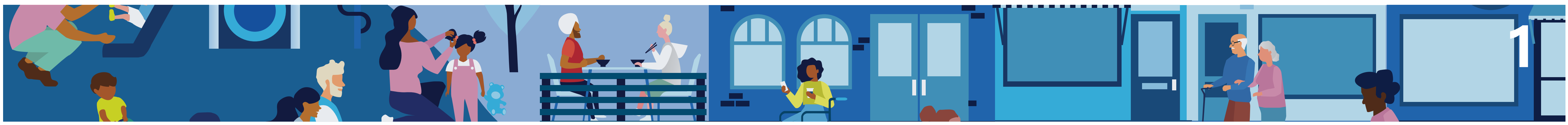
2024年6月





目录

概览	1
背景和相关内容	2
我们听到的意见：空间和地点	3
温哥华计划	4
规划草案：第1部分——土地使用规划	5
规划草案：鼓励修改土地用途的政策	6
规划草案：第2部分——关键政策	7
规划草案：第3部分——已确定的便利设施优先事项	10
天车站区域	11
静溪流域	17
就业地区	18
村落区	19
缺乏的中型住房（Missing Middle）包括多拼屋区	22
公共领域框架草案	23



Rupert 和 Renfrew 天车站区域规划草案

概览

Rupert和Renfrew天车站区域规划草案是对未来30年内该社区如何发展和变化的愿景。该规划草案以温哥华规划(2022年)中的全市指导方向和其他主要城市政策、社区意见和新的省府法规为基础制定。

该规划草案结合了土地使用规划和关键政策，旨在创造：

- 一系列新的住房机会，包括新的市场价格的出租房、低于市场价格的出租房和社会住房
- 就业地区上的新就业空间和经济机会。
- 更加完整的社区在天车站区域和村落区内提供新的商店和服务、改善交通、提供公共空间(包括新广场和经过改善和扩建的公园)、提供托儿设施和其他便利设施
- 健康而充满活力的静溪(Still Creek)：生物多样性增加且洪水风险降低。

分享您的意见：

在7月31日之前完成我们的问卷调查

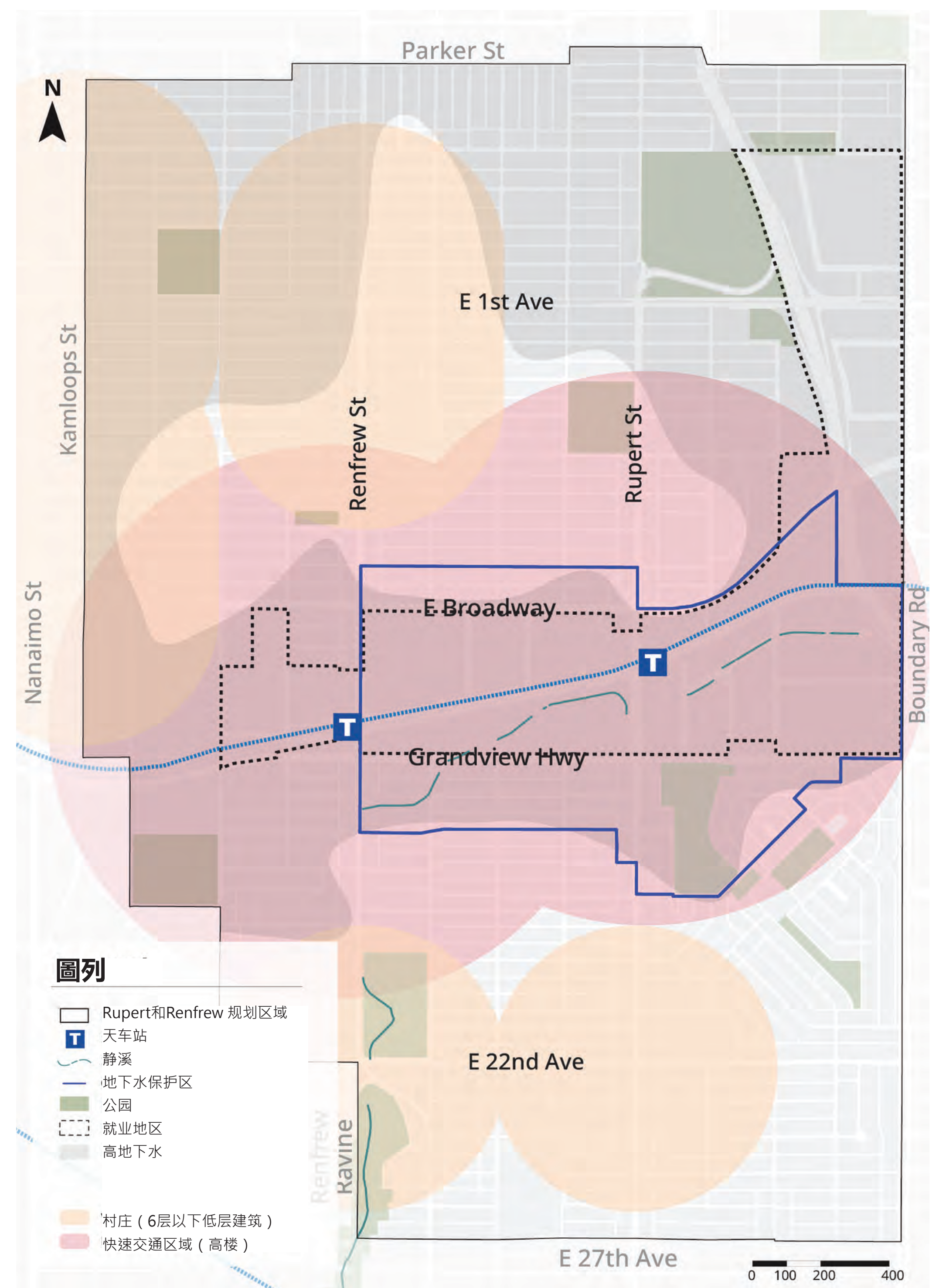
欢迎参观我们的活动：

开展活动

6月29日(星期六) | Renfrew Park社区中心 | 上午11点至下午3点

开放日活动

- 7月3日(星期三) | Thunderbird社区中心 | 下午6点至8点
- 7月4日(星期四) | Renfrew Park社区中心 | 下午6点至8点
- 7月9日(星期二) | Thunderbird社区中心 | 下午6点至8点



背景和相关内容

» Rupert和Renfrew天车站区域规划过程经历了三个阶段的规划活动。当前阶段的重点是创建：

- **土地使用规划:** 增加住房、工作空间、商店和服务等的机会。
- **关键政策:** 针对不同主题和邻里社区。
- **已确定的便利设施优先事项**

» 规划草案五个关键目标：

- **保留交通运输系统附近现有的工作空间。** 该规划围绕不同类型的车站区域建设，住房远离两个天车站和相邻的就业地区。
- **创建完整的邻里社区。** 该规划将为车站区域和邻近村落区增加新的商店、服务和便利设施。
- **改善静溪 (Still Creek) :** 复育及扩大溪流走廊将改善当地的绿地和栖息地，降低洪水风险，并促进发展。
- **保护地下水:** 减少或去除地下停车场的政策将保持地下水流动并补充静溪水量。
- **提供可负担得起的住房和托儿服务:** 该规划提供激励措施来创建公众迫切需要的托儿设施、低于市场价格的出租房和社会住房。

Project Timeline



第 1 阶段: 职权范围
2021 年冬季 至 2022 年春季

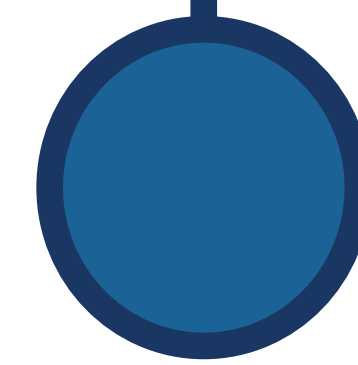


第 2 阶段: 早期方针
2022 年春季 至 2023 年夏季



第 3 阶段: 规划草案
2023 年秋季 至 2024 年夏季

现在在这里



第 4 阶段: 最终规划
2024 年秋季 至 2025 年春季



公众参与:

通过两个阶段的公众参与活动，我们通过问卷调查、开放日、快闪活动和研讨会听取了1,000多人的意见反馈。社区向我们反馈的信息包括：

- » 社区中心、Frog Hollow邻里之家等文化资产以及社区其他“心脏”的重要性。
- » 保护和维持静溪、Renfrew Ravine和地区公园等自然空间的愿望。
- » 需要为家庭和缩小住房规模的老年人提供更多的住房选择和可负担得起的住房方案，包括可负担得起的出租房和为希望居家养老的老年人提供的选择。
- » 需要更多的本地零售空间并为在Grandview公路沿线保留大型百货超市提供支持。
- » 步行和骑自行车穿过本地社区的部分区域是一项挑战。

公众的意见已经反映在了规划草案的各个方面。



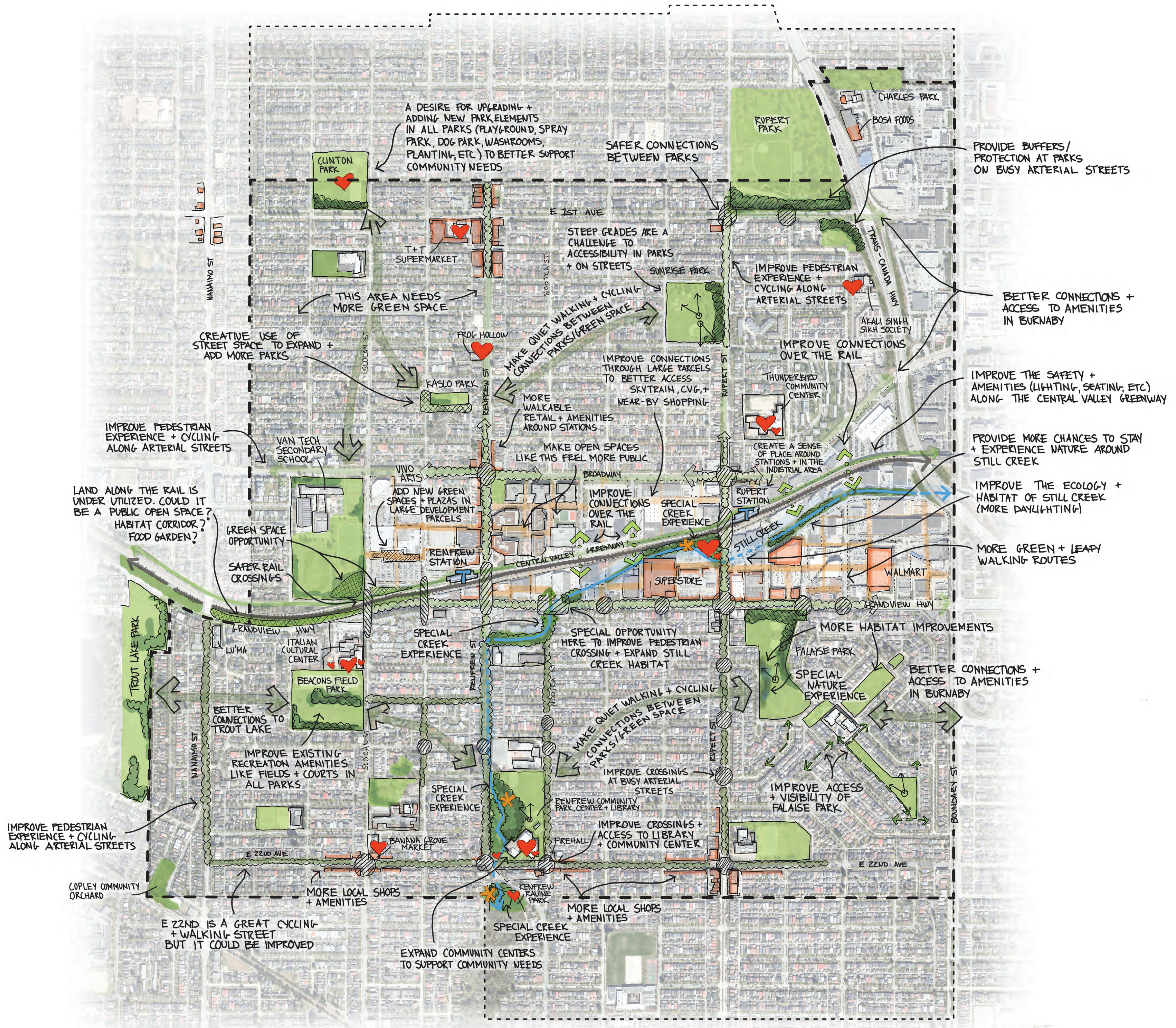
阶段1 公众参与活动



静溪节 (2023年11月)

我们听到的意见: 空间和地点

我们向社区征询了对其最重要的空间和地点。规划草案方向以这些反馈为基础，制定了旨在改善和支持重要资产、公共设施 and 基础设施的政策，同时回应已发现的问题和机遇。



温哥华规划

作为Rupert和Renfrew规划草案的一部分，实施全市适用的土地使用指导

温哥华规划于2022年7月获得市议会批准，旨在针对性地指导整座城市的长期发展，明确未来30年及以后的发展变化方向。它是通过广泛的规划过程和公众参与活动开发而成的。

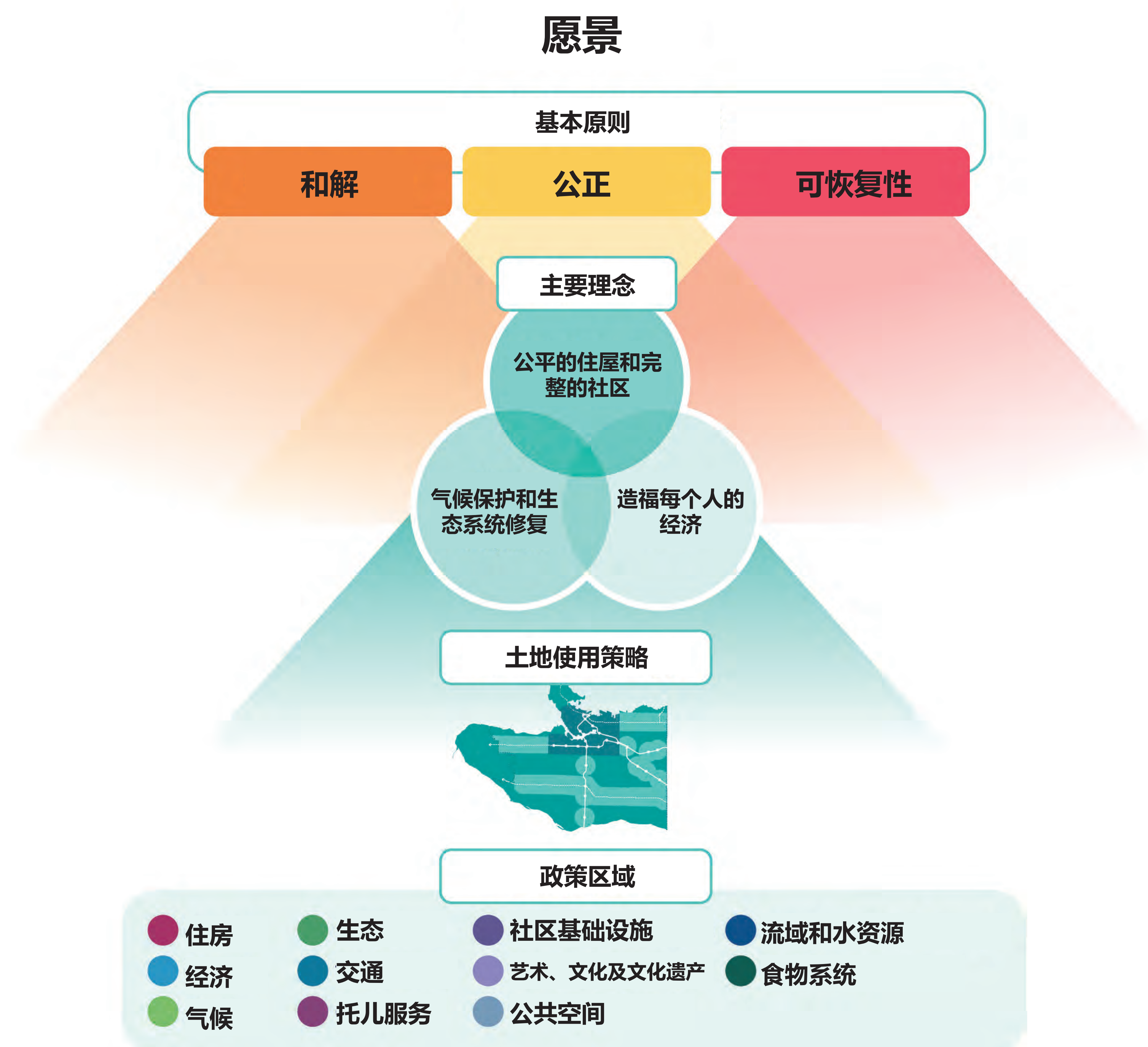
该规划的核心是三项**基本原则**和三个**主要理念**：

基本原则

1. 和解
2. 公正
3. 可恢复性

主要理念

1. 公平的住屋和完整的社区
2. 造福每个人的经济
3. 气候保护和生态系统修复



该规划包括全市土地使用策略和一系列支持政策，涵盖住房、交通、社区基础设施、生态、公共空间等主题。该计划列出了如何在不同类型的社区（包括交通区、社区中心和村落区）实现发展和变化的总体方向。

区域规划是实施温哥华规划的重要方式。由于这座城市的每个部分都有其独特之处，因此无法采用“一刀切”的方法来为每个社区制定方向。

在Rupert和Renfrew，重要的背景细节——包括静溪、高地下水位以及重要就业地区的存在，均显示需要调整温哥华规划的关键方向以适应当地实际情况。这意味着未来发展和变化的位置以及未来重新开发相关的高度和密度都会发生变化。

有关温哥华规划实施的更多信息，请访问 <https://vancouver.ca/home-property-development/vancouver-plan.aspx>

规划草案第1部分: 土地使用规划

未来30年里本区域的变化方式和变化位置。

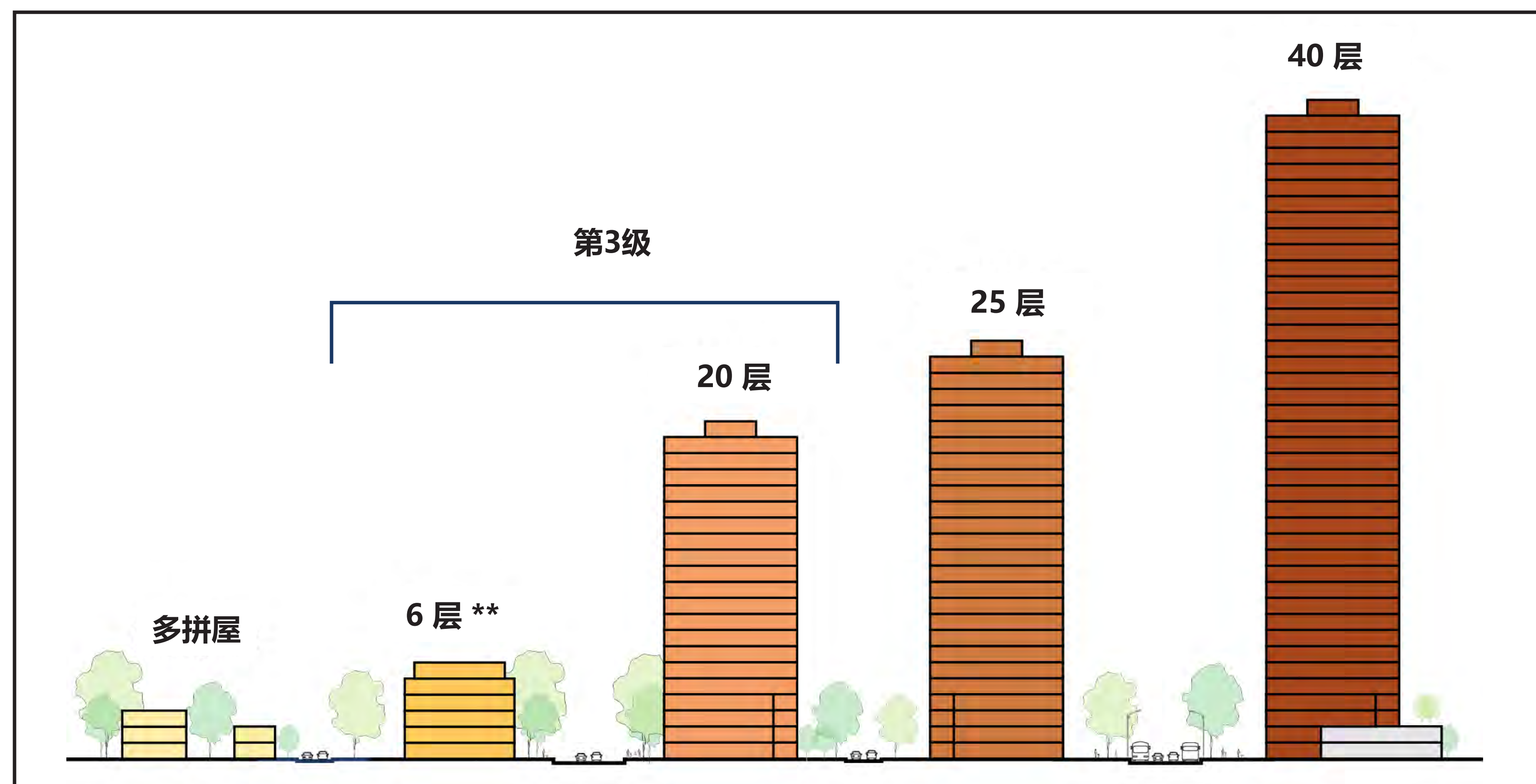
土地使用地图确定了整个社区新增住房、工作空间、商店和服务等的机会。每处物业房产都有一个分类,以描述未来每处房产的用途和建筑类型。它以温哥华规划的社区类型、新的省级立法、保留用于工业用途的就业地区、保护静溪、高地下水区域、公众参与活动的结果和当前用途为基础。以下是每个名称的简短描述:



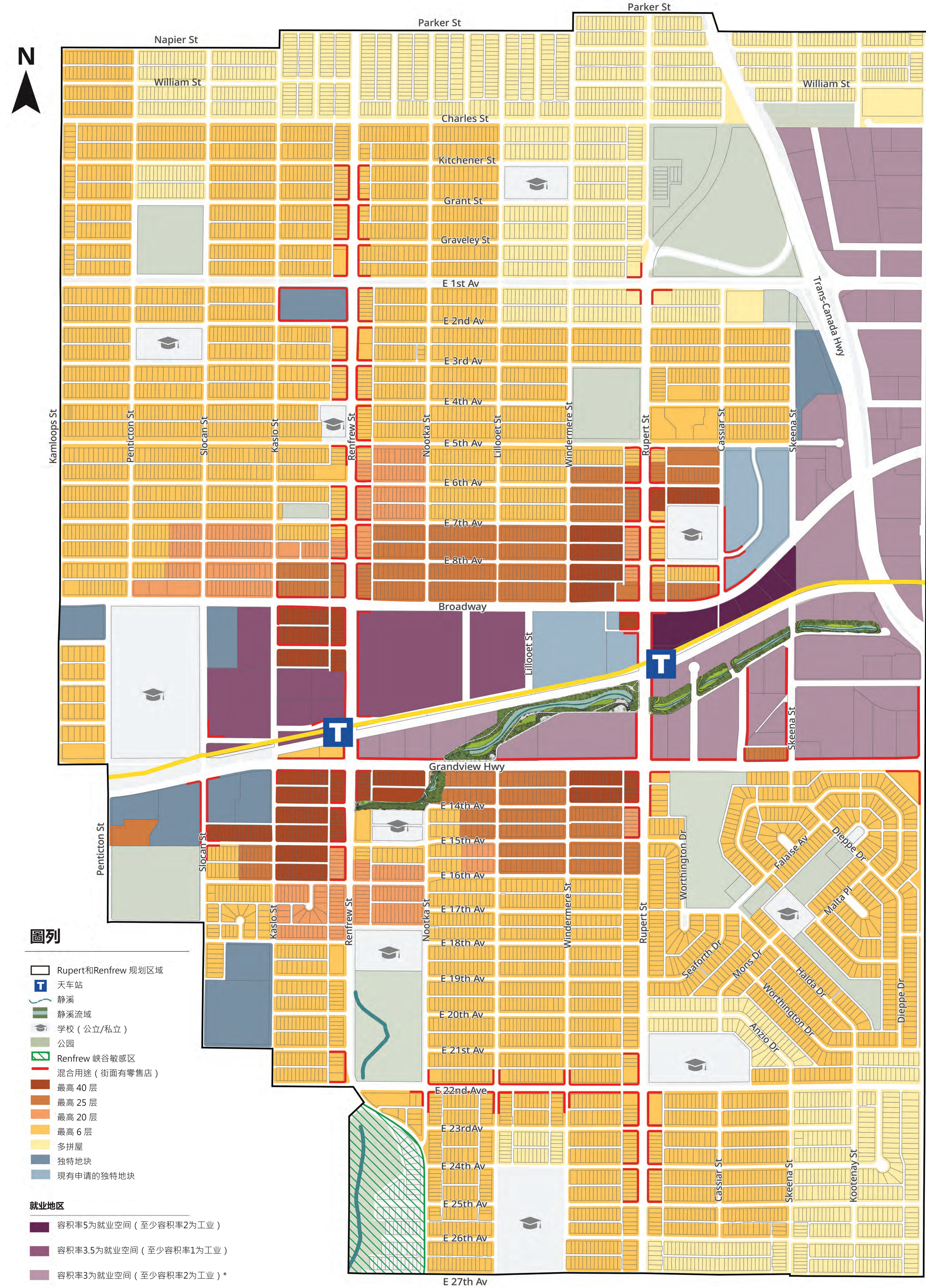
第1级 (最高40层): 高度最高的建筑将位于这些地点。大楼高度从20层到40层不等 (包含租金低于市场价格的出租房)。查看13信息板了解更多信息。



第2级 (最高25层): 高度居中的建筑将位于这些地点。大楼高度从20层到29层不等 (提供市场价格的出租房)。查看14信息板了解更多信息。



第3级 (最高25层): 高度最低的建筑将位于这些地点。允许建造最高达20层的大楼。查看15信息板了解更多信息。



缺乏的中型住房 (Missing Middle) 包括多拼屋: 这些地点允许建造低层公寓楼、城市屋和多拼屋。查看19、20和21信息板了解更多信息。



就业地区: 保留Grandview Boundary Mixed Employment (GBMEA) 区域的工作用地。查看18信息板了解更多信息。

现有申请的独特地块:

3200 E Broadway 将允许建造一些住房,作为推进温哥华市民族和解目标的一部分。该住房用地正在进行一项MST主导的进程,以造福原住民的长期利益。

Skeena Terrace 将提供 1,928 套社会住房,包括艺术家的生活工作单位、零售空间和社区聚会空间。

规划草案: 鼓励修改土地用途的政策

有些土地在重新开发时，会因为独特用地或项目考量而需要修改土地用途。这些地点包括但不限于社会住房、具有机构用途的独特用地和省政府确定的交通导向区域（Transit Oriented Areas）之外的场地。每个场地将会接受逐个评估，并可能考虑增加高度以确保项目的可行性。

社会住房:

市政府将优先更新和创建100%的社会性、支持性或合作住屋项目，并根据具体情况考虑增加高度和/或市场价格出租单位。

独特用地:

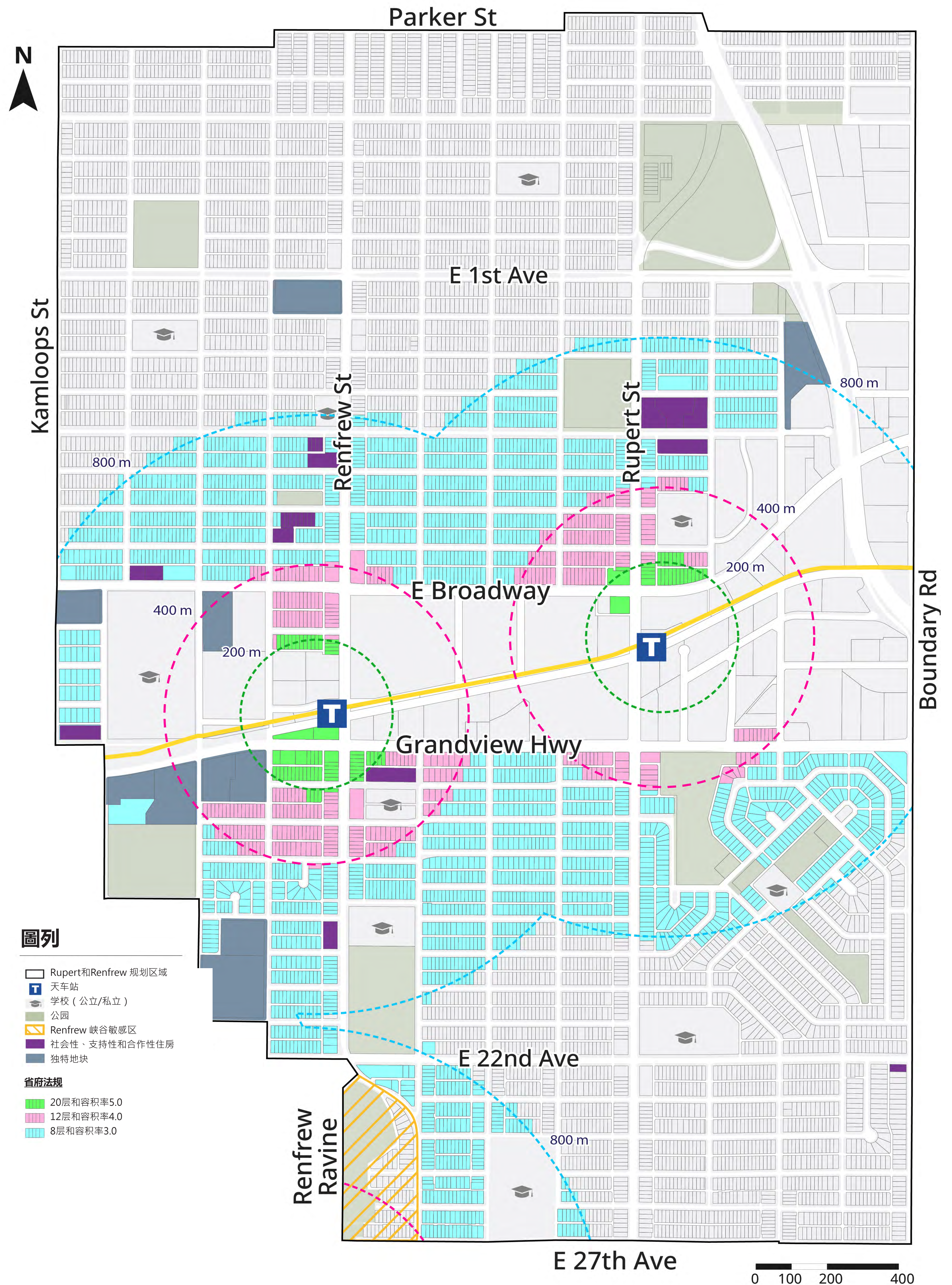
面积为8,000平方米或以上的独特用地将作为修改土地用途过程的一部分，需要符合额外的重新开发要求。工作人员正在根据每处地点的实际情况和本区域未来的需求，确定优先需求。这些要求可能包括保留或增加便利设施，如可负担得起的住房、托儿设施、文化用途和/或零售空间等。

机构用途:

这些包括但不限于托儿设施、社区护理设施、社会服务和社区服务空间。在这些场地进行重新开发时，市政府将尽一切努力保留现有的机构用途，并尽可能支持增加机构用途的机会。

交通导向区域 (TOAs):

省政府容许对距离公交站800米以内的区域进行修改土地用途。这些机会将通过修改土地用途申请（等待市议会今年早些时候的批准）来提供。



规划草案第2部分: 关键政策

塑造规划区域未来30年的发展和变化方式。

规划草案的第二部分是关键政策。这些内容是按主题顺序排列的，并支持土地使用总体方向。

推动和解

- » 继续与Musqueam、Squamish和Tsleil-Waututh (MST) 第一民族合作，因此该规划支持MST的优先事项、利益和文化习俗。
- » 与Musqueam、Squamish和Tsleil-Waututh (MST) 第一民族合作，支持他们位于3200 E Broadway (之前的酒类分销中心) 的项目。来自MST:
 - 第一民族是最初的城市建设者。在接触前，这个地方有着繁荣的经济和文化——这次发展为延续这一传统提供了机会。
 - 这块土地将成为一个欢迎所有人的地方，集新的公共空间、住宅、商店、就业场所和便利设施于一体。
- » 继续与规划区域内的城市原住民和组织合作，以支持未来的空间和规划需求。



提供住房

- » 在车站区域和村落区增加多样化的住房选择，包括专门建造的出租房、低于市场价格的出租房、社会住房和自有住房。
- » 将最高的住宅建筑设于最靠近车站的位置。在村落区中确保低层、混合用途建筑增添零售和租赁选择。
- » 使用激励措施鼓励市场价格出租房、低于市场价格出租房 (低于全市平均租金20%) 和社会住房项目。
- » 允许在规划区域内的任何地方开展社会和合作住屋项目。提供激励措施以支持更新现有的社会和合作住屋用地和扩大住房存量。
- » 为所有面临重新开发的租户提供更完善的租户搬迁和保护政策，使他们拥有新建筑单位的优先购买权、租金补贴或其他补偿。



保护工作空间, 增加本地商店和服务

- » 保留并增加就业地区中与工作相关的机会。限制住房机会。(仅允许就业地区的3200 E Broadway建造新住宅，该地点由MST领导的项目能够支持推进和解)。
- » 允许在就业地区上建造更大型的建筑物，以保留地面一层制造业和配送业的机会，同时在上层提供灵活性让新的现代化工业用途和其他企业使用。
- » 继续允许在Grandview Highway沿线开设大型百货超市。
- » 通过在车站区域和村落区增加新的零售空间，在整个规划区域内扩展商店和服务。
- » 支持在全市范围内努力创造住宅区新街角商店的机会。



规划草案第2部分: 关键政策

塑造规划区域未来30年的发展和变化方式。



管理防范洪水风险并改善和保护静溪流域的健康

- » 复育静溪并拓宽溪流走廊 (Boundary与Nootka街之间), 帮助管理防范就业地区的洪水风险, 改善鱼类和野生动物的栖息地, 增加社区民众接触大自然的机会。
- » 通过限制地下水位较高地点的地下停车场、限制就业地区的地下停车场以及建立地下水保护区来规范开发, 以维持流向静溪的地下水。
- » 从Nootka街和Skeena街开始, 通过探索生态走廊的机会来增加生物多样性, 重新分配自然空间的通行路权。

支持社区基础设施

- » 更新并扩建Renfrew公园社区中心和Frog Hollow邻里之家。通过新的城市基础设施投资框架来考虑交付时间表、资金和潜在的高层级政府合作机会。
- » 探索通过将公共空间和其他公共领域设施共置, 来为社区提供支持的机会。
- » 在规划区域内扩大全日制集体托儿服务。使用激励措施, 例如允许增加建筑高度和密度, 以确保住宅或工业开发项目提供所需设施。
- » 支持保留非营利组织和社区服务空间等机构用途: 如果这些空间的所在用地被重新开发, 则尽一切努力保留这些空间; 在可能的情况下, 寻找机会创造新的空间。



完整街道&改善连通性

- » 改善与社区中心、学校、快速交通站、公园和零售街道等主要目的地的连接, 为所有交通方式的安全舒适出行提供支持。
- » 将Broadway、East 22nd Avenue、Rupert和Renfrew街道转型成完整的街道。这可能包括通过重新利用道路空间或增加退缩距离来打造活跃的行车道、更宽的人行道、露台和座位空间以及更多街道树木。
- » 扩大绿道网络, 增加Eastside Crosscut (Lillooet和Nootka街沿线)、E 2nd Avenue、E 5th Avenue、17th/18th Avenue、Skeena-Cassiar、静溪沿岸, 并升级Central Valley绿道。
- » 通过新的人行道、新的行人/自行车信号灯以及升级主要路口的信号灯来提高可达性和连通性。
- » 与利益相关方合作, 改善Rupert、Renfrew、Kaslo和Slocan现有的铁路道口, 并在Nootka和Skeena修建新的铁路道口。



规划草案第2部分: 关键政策

塑造规划区域未来30年的发展和变化方式。

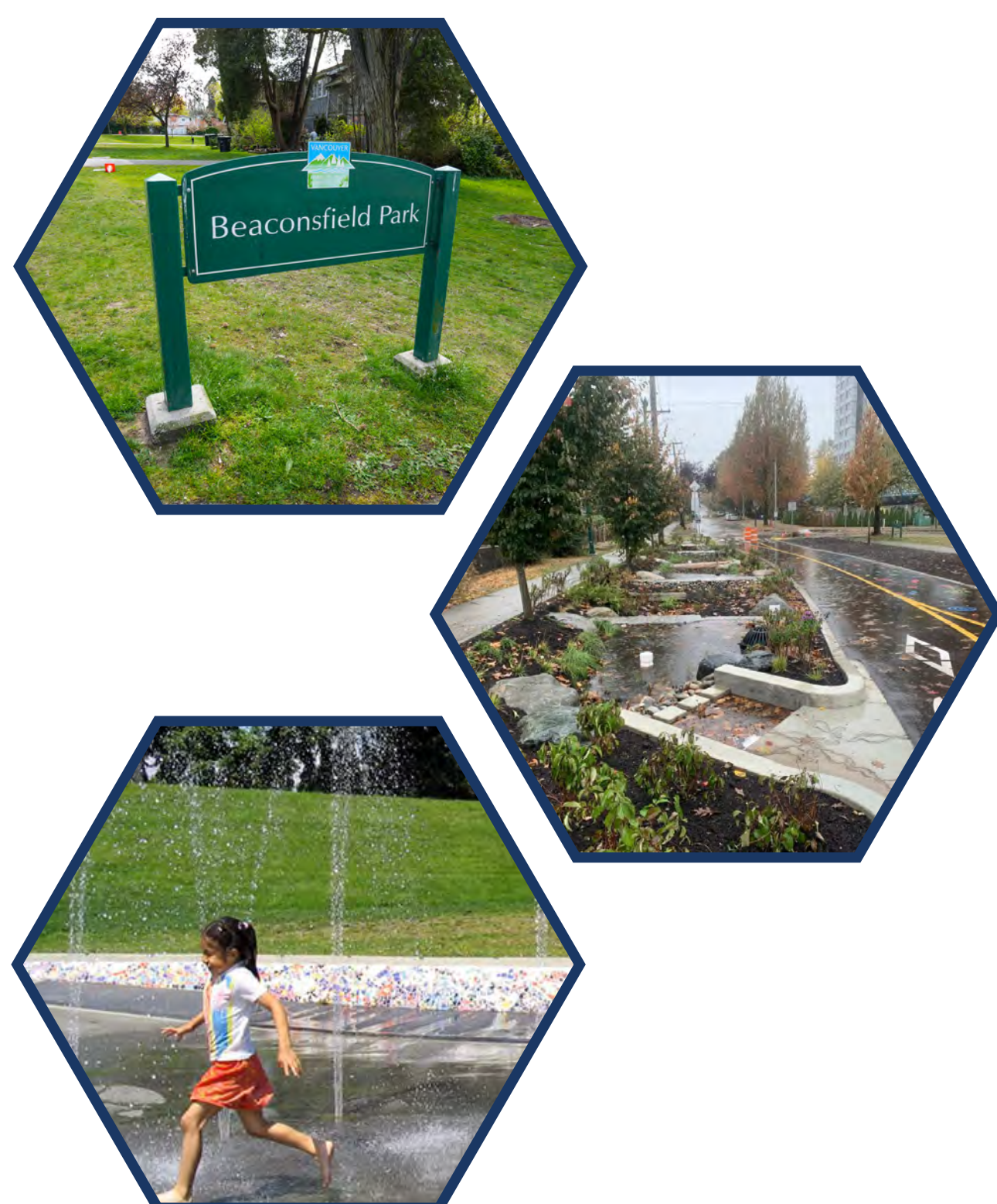
艺术与文化空间

- » 通过提供激励措施以保留和扩大现有的艺术与文化空间(如工作室和制作空间),从而确保不会失去这些空间。
- » 支持在就业地区、独特用地、社区中心和其他非营利或私人拥有的空间内建立新的艺术、文化、音乐和电影空间。优先考虑这些空间中为当地服务的艺术和文化组织。
- » 在商业区(尤其是村落区)开设艺术工作室,支持当地艺术家、制造者以及艺术和文化组织。
- » 在整个规划区域内提供大型公共艺术作品,并与规划区域内的艺术家和艺术组织一起创作这些作品。



能够休闲娱乐或聚会的地点

- » 改善公园,包括在Renfrew公园建造新的喷水公园、在Beaconsfield公园建造新的人造草坪球场,并在缺乏公园设施的区域探索获取新的公园用地的机会。
- » 扩大自然区域并在Renfrew Ravine和静溪周围创建供聚会的地点,以改善生物多样性,保护峡谷斜坡并增加民众接触大自然的机会。
- » 支持在公共开放空间和私人公共空间为社区和文化庆祝活动提供活动基础设施的机会。
- » 引入太阳能利用政策(Solar Access Policy),限制公园和公立学校附近建筑的高度,以减少遮光影响并改善阳光照射利用度。
- » 把提供聚会和社交空间,包括露台空间、新的公共广场、座位区,以及新的公共空间作为私人发展一部分的新公共空间列入私人开发项目内。随着重新开发的进行和地面一层零售用途的增加,探索在村落区建立永久性公共广场的机会。



规划草案：第3部分——已确定的便利设施优先事项

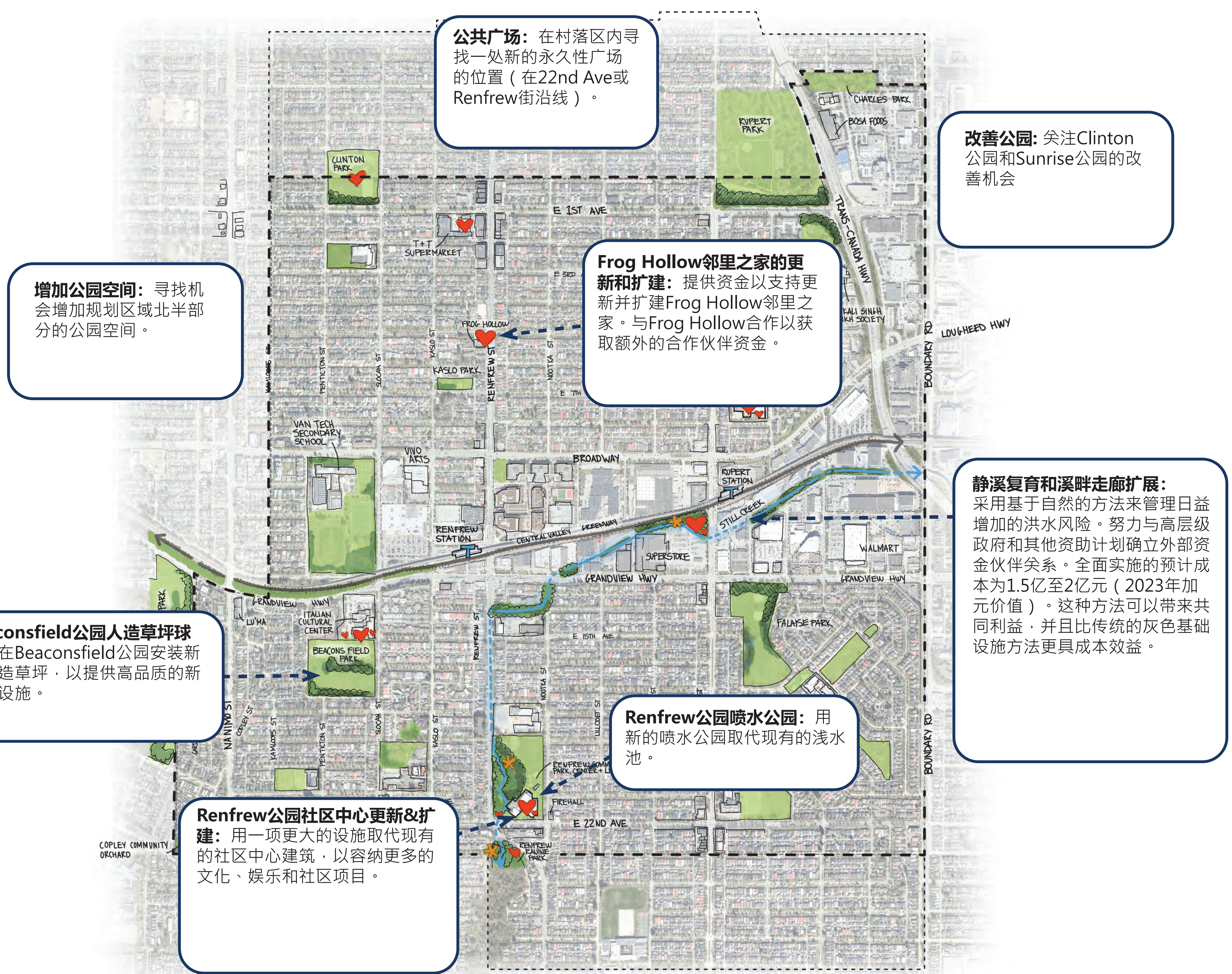
支持社区优先事项并更新公共基础设施。

基础设施和便利设施所需的资金通常来自房产税/公用事业费、开发贡献和高层级政府资金。大多数资金来源本质上都是全市范围内的，但有些资金来源则侧重于社区（例如社区便利设施贡献、建筑密度奖励）。在2023年秋季，新的省级立法生效，进一步将与发展相关的基础设施和便利设施的资

本规划中的以下优先投资事项将被视为全市基础设施投资框架的一部分：

- **可负担得起的住房：** 市场价格的出租房、低于市场价格的出租房、社会和支持住房。（通过建筑密度奖励和高层级政府合作伙伴关系提供资金）。
- **基础设施：** 包括供水和下水道升级、水资源管理、公共空间和交通改善。（通过全市开发成本税和高层级政府合作伙伴关系提供资金）。
- **生态服务：** 包括静溪的改善和复育、雨水基础设施和管理以及公园升级。（通过全市开发成本税和高层级政府合作伙伴关系提供资金）。
- **社区基础设施：** 更新并扩建Renfrew公园社区中心，支持Frog Hollow邻里之家的更新和扩建。（除了全市范围的资金外，还将探索高层级政府合作伙伴关系）

设施的资金、时间安排和交付均受全市财务和资本计划流程的约束。这些与规划草案中概述的任何土地使用变化都是分开的。



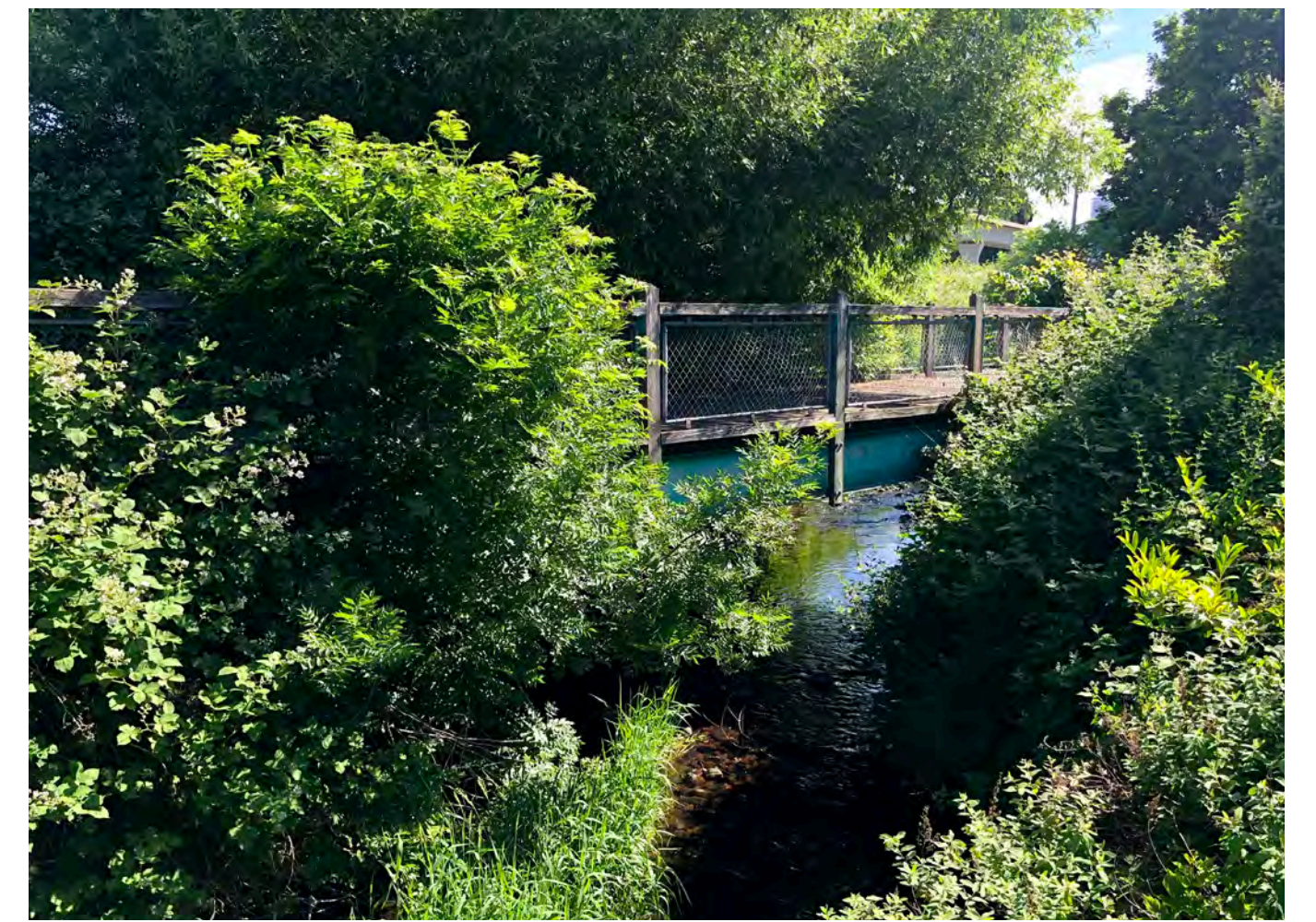
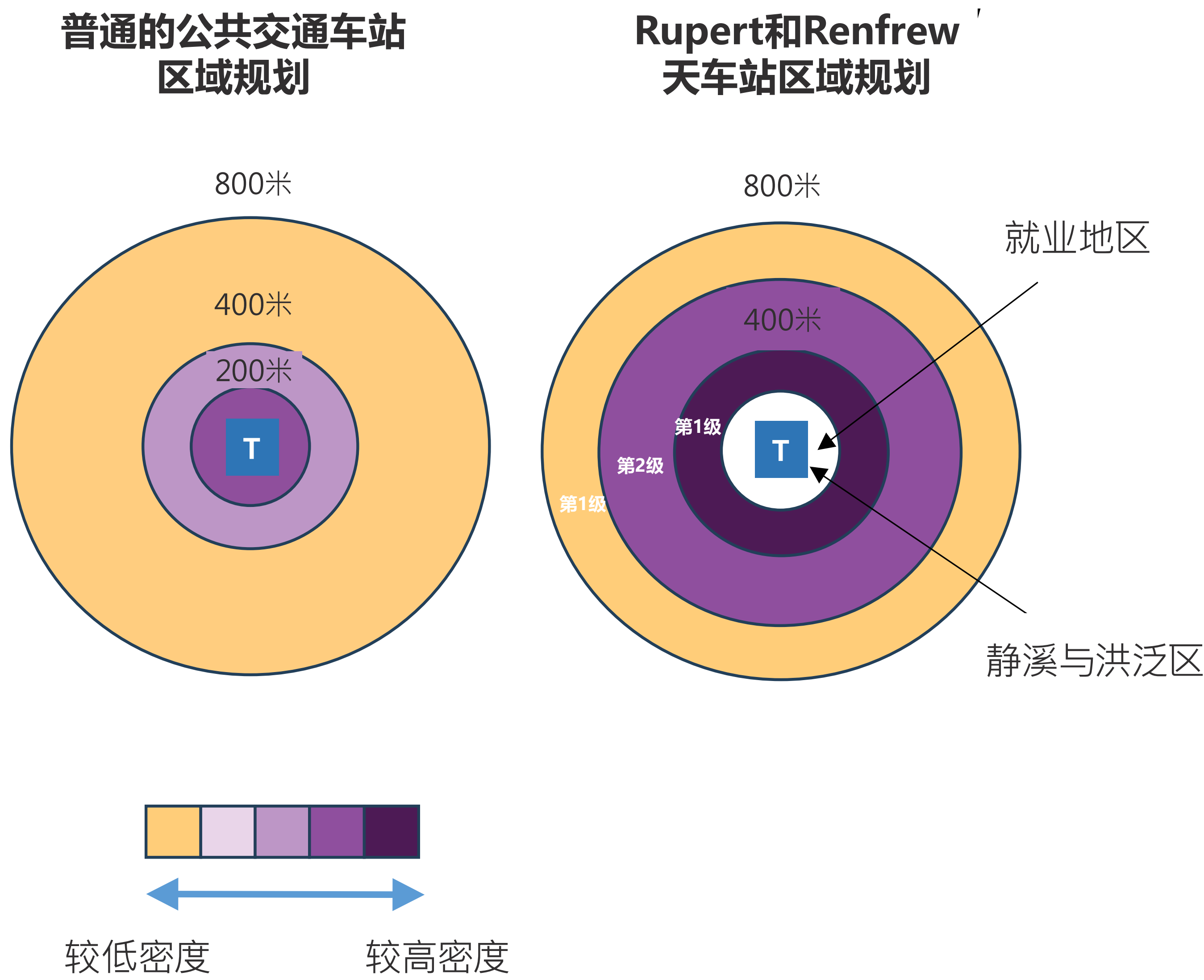


天车站区域

该邻里社区有两个交通站，以及众多独特的元素。

该规划围绕**不同类型的车站区域**制定：鉴于重要的就业地区和静溪毗邻交通枢纽，新建住房必须建立在稍远的位置。

规划草案采用划分层级的方式来确定高度和密度：第1级将最高的建筑物和密度最高的房屋设在离车站最近的地方。第2级和第3级距离车站较远，建筑高度为中低等。



静溪走廊的扩展和复育需要额外的土地，这些土地将作为就业地区再开发的土地物业来获得。



就业地区的工业活动和就业机会增加，并能使企业通过靠近区域交通网络的优势而获益。

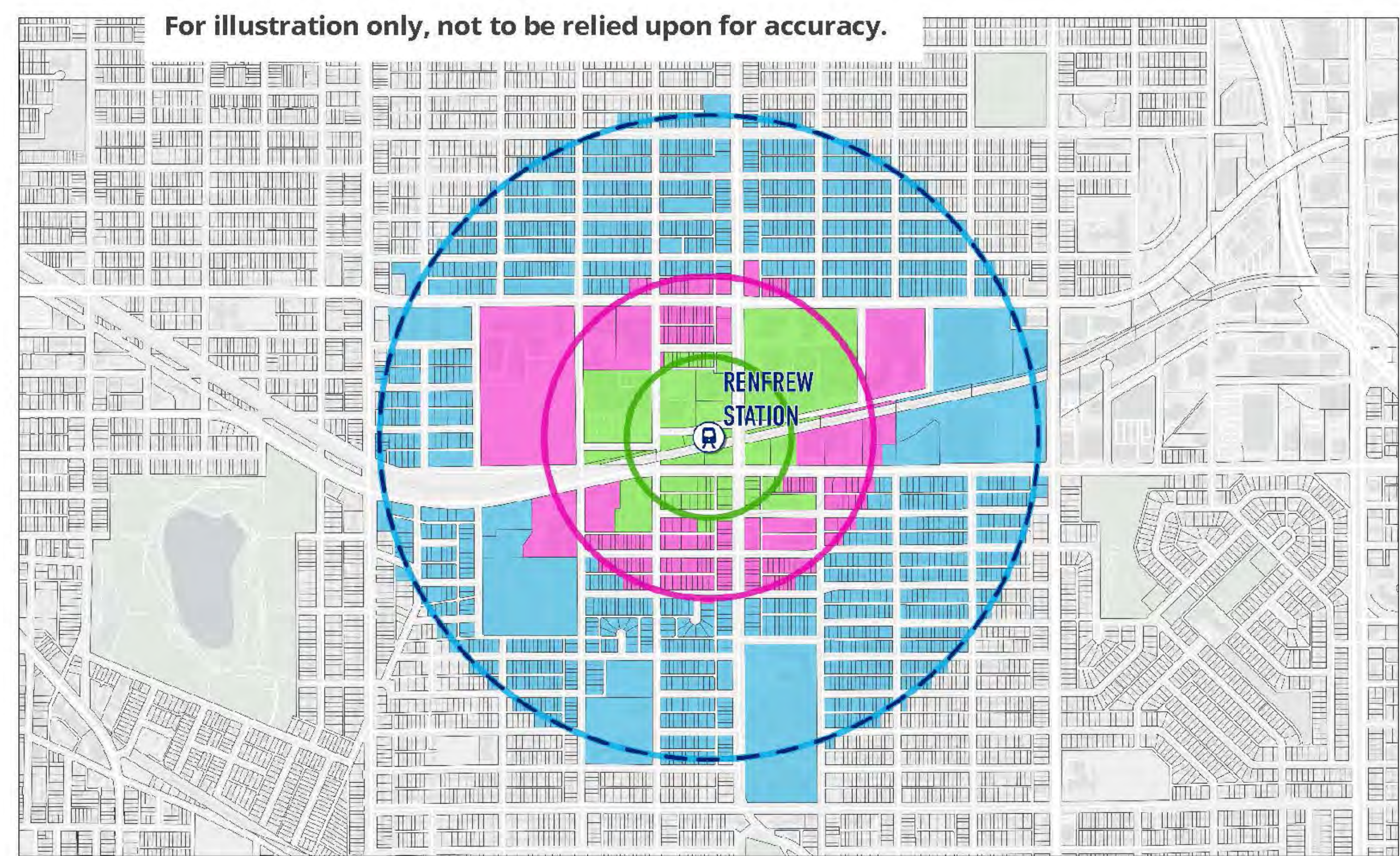
新的省级法规和要求

2023年，卑诗省出台了新的法规，目的是以更快的速度建造更多的房屋。第47号法案将天车站附近800米范围指定为“交通导向区域”（Transit Oriented Areas），并制定了最低高度要求的开发指南：

- 200米层级内：20层
- 400米层级内：12层
- 800米层级内：8层

200米层级内的大部分场地是不受这些规定限制的，因为它们位于就业地区、洪泛区或静溪溪畔区域。**为了让规划草案能够满足公众所表达的以及“交通导向区”所期望的住房类型和使用期限的多样性，必须要超过省级的密度要求。**这意味着各层级的建筑高度都会增加，并且与车站之间的一些距离也会调整。

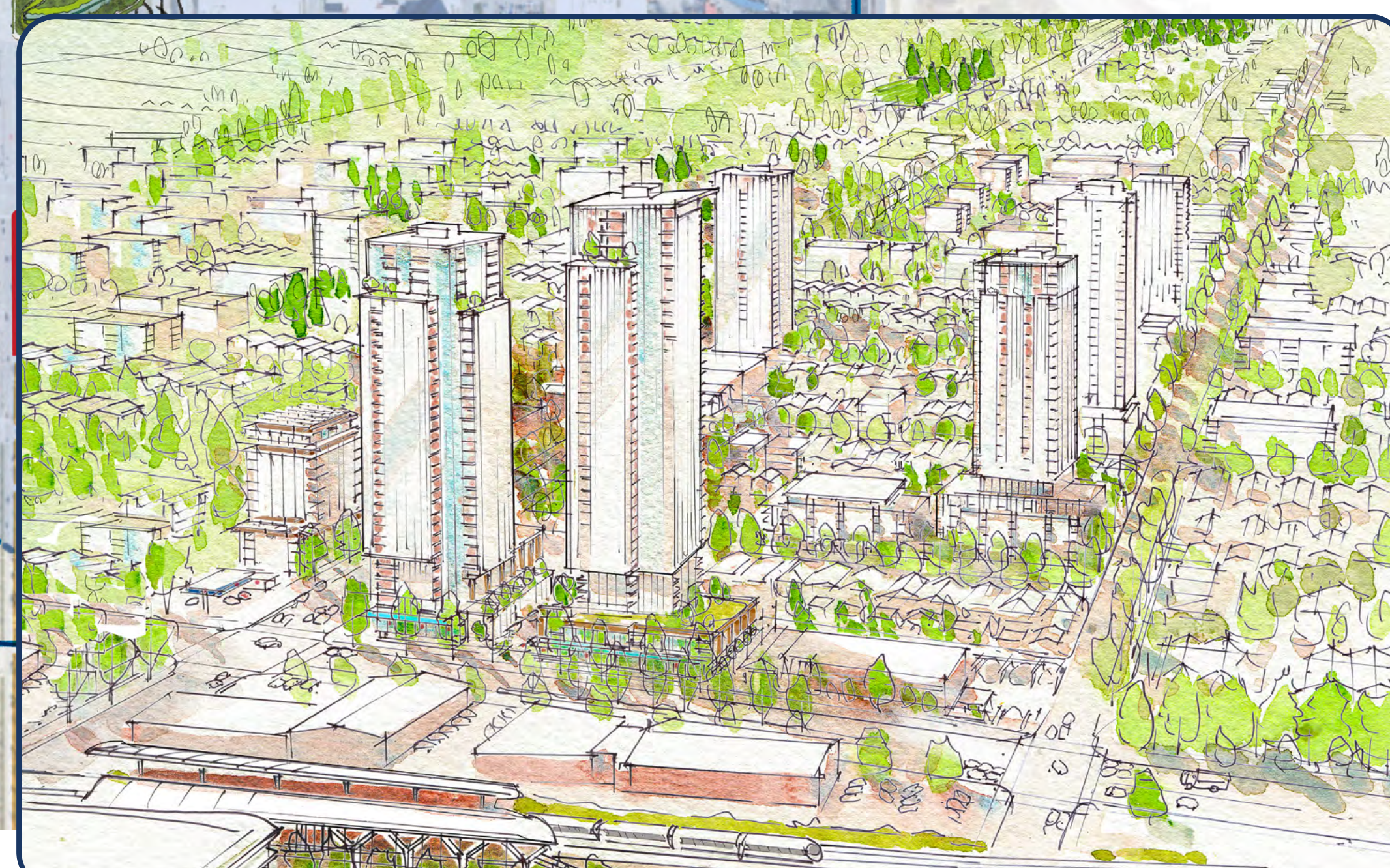
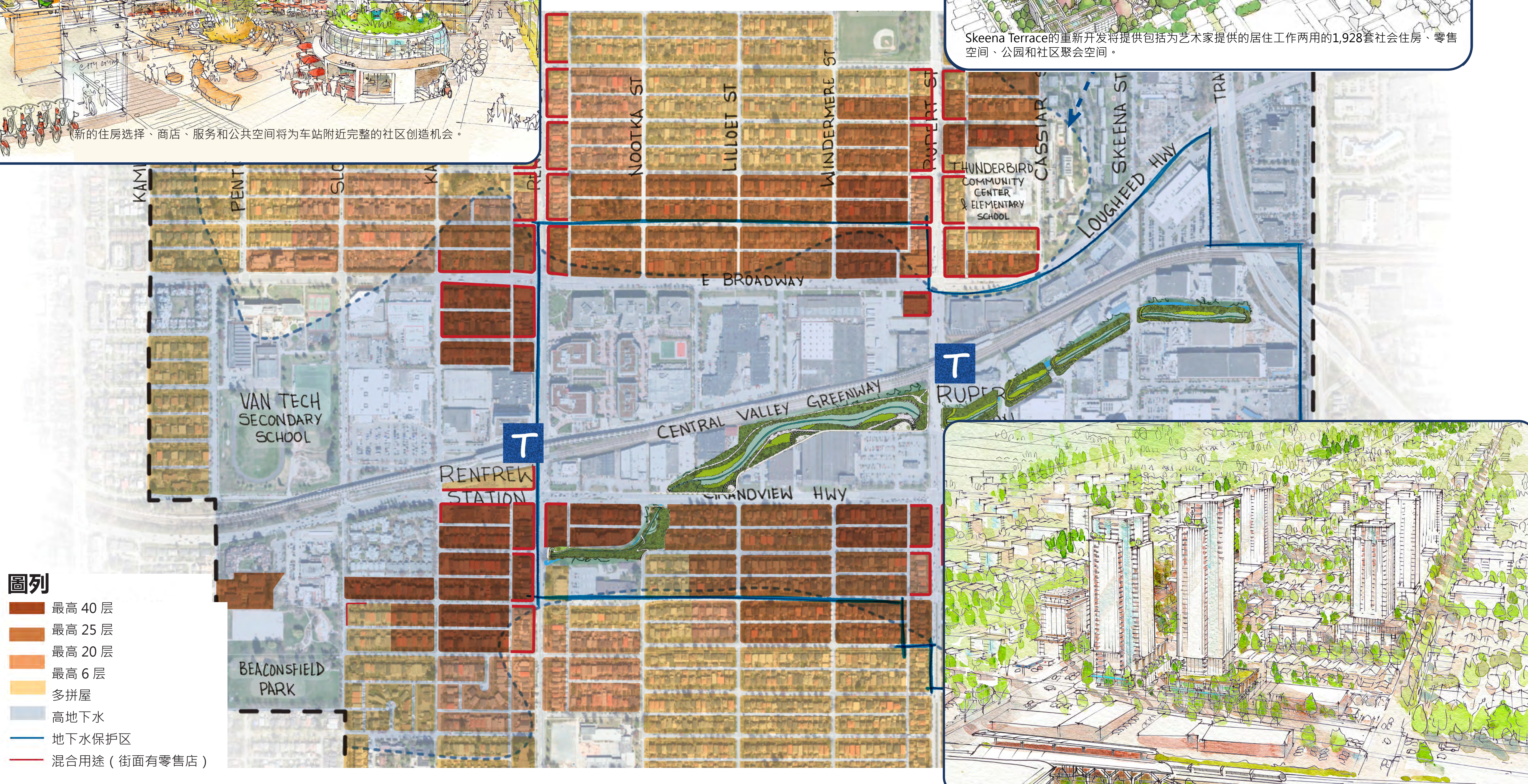
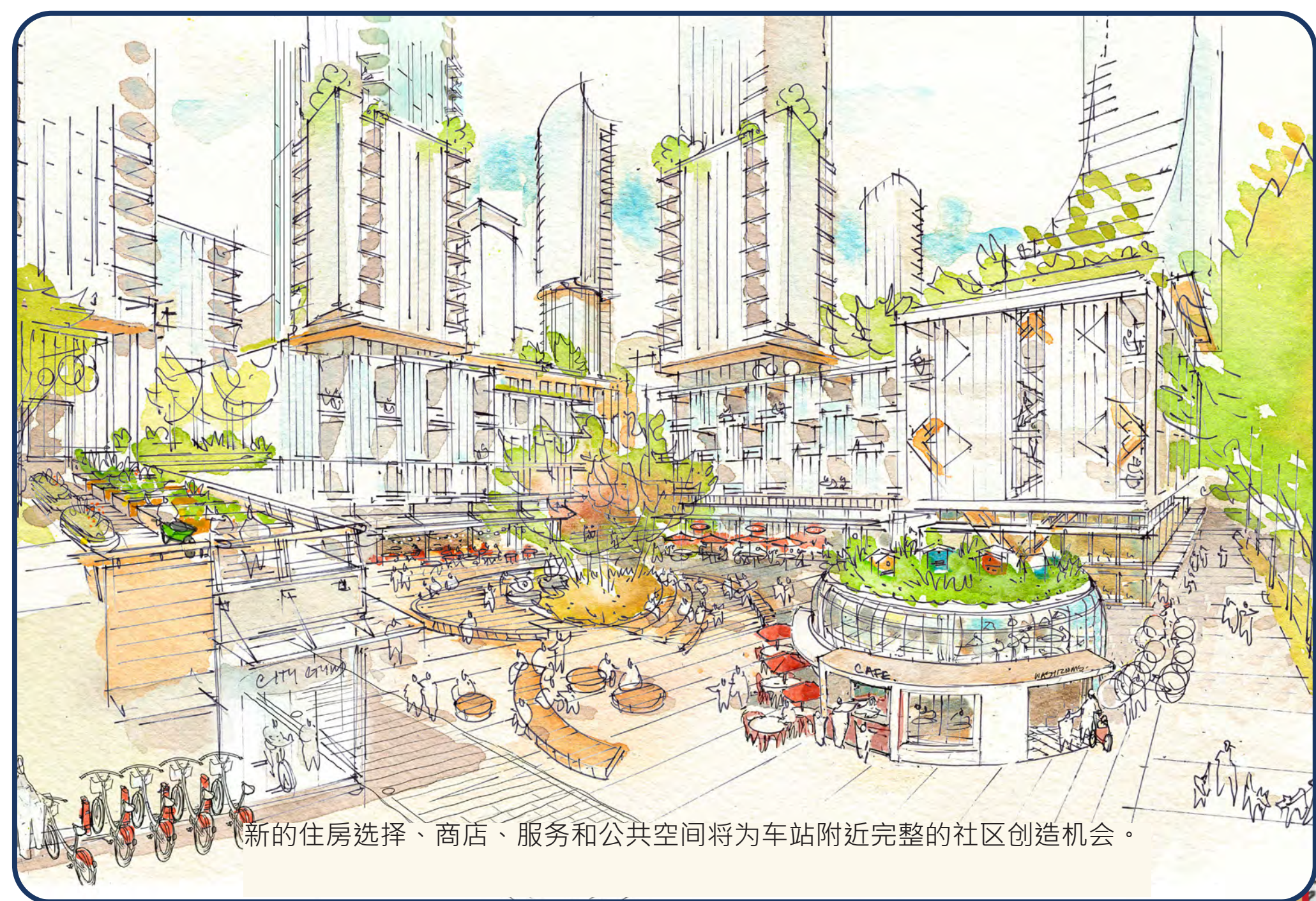
例外的是在800米层级内，规划草案允许建造6层建筑，而省政府允许建造8层建筑。针对这些区域，将通过修改土地用途的申请来开发8层高的建筑。



天车站区域

Rupert和Renfrew天车站发展和改变的机会。

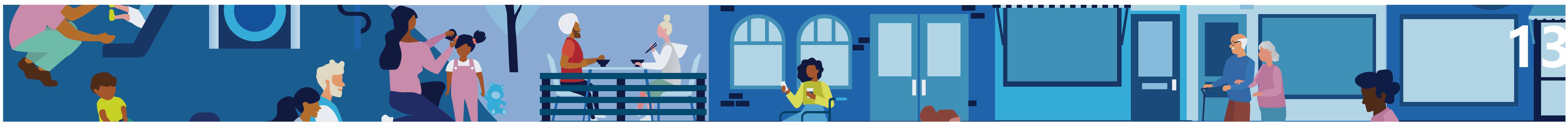
车站区域，即距离车站步行10分钟内的区域，是未来30年内将会发展和变化最多的区域，这些区域将转变为完整的社区：



天车站区域要点:

- 在车站周围创建完整的社区：提供更多的住房选择、商店和服务、公共艺术以及广场和公共空间。
- 使用激励措施，包括增加建筑高度和住房单位，提供低于市场价格的出租单位和全日制集体托儿服务。
- 通过限制地下停车场和地下建筑来维持地下水流向静溪。
- 针对步行和自行车出行者，提高现有铁路道口的安全性和通行能力。建立通往车站的新步行和自行车连接，并通过拓宽人行道和增加街道树木改善公共领域。
- 通过支持MST领导的3200 E Broadway项目来促进和解，并在Skeena Terrace提供社会住房。

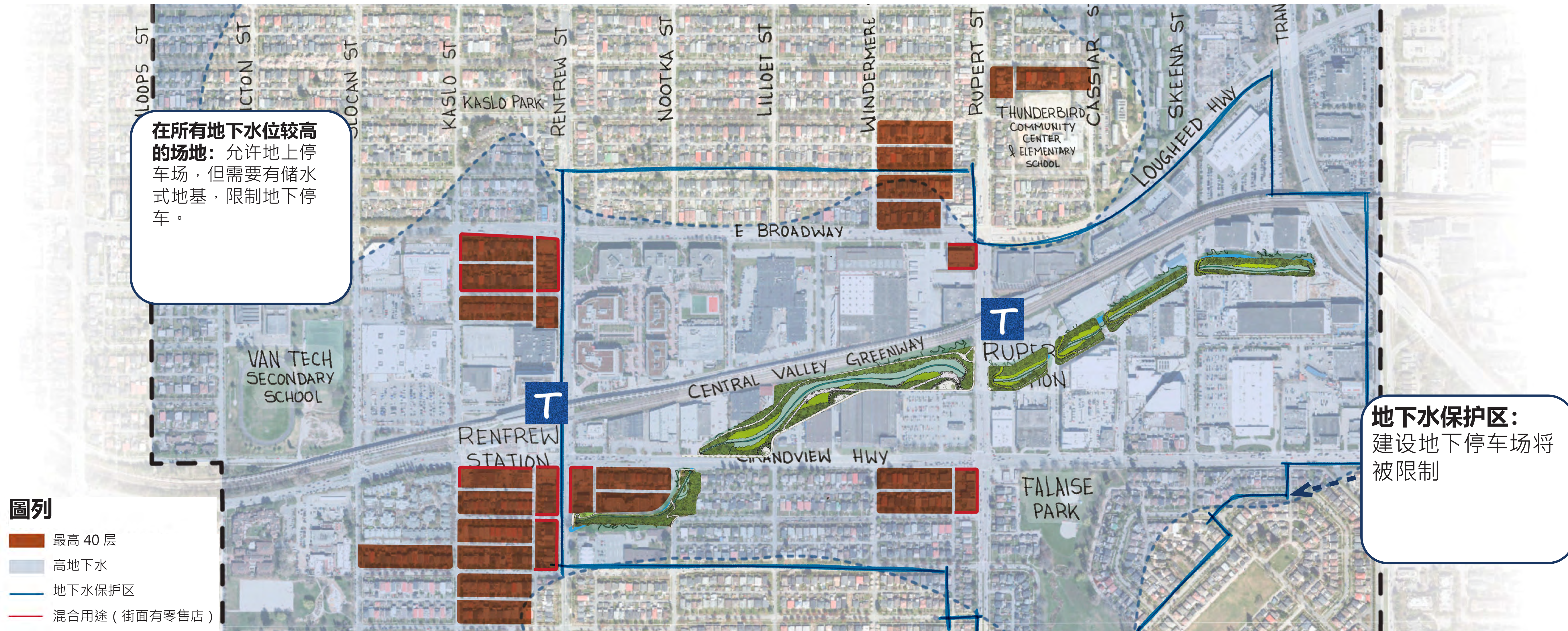




住房机会: 第1级 (最高40层)

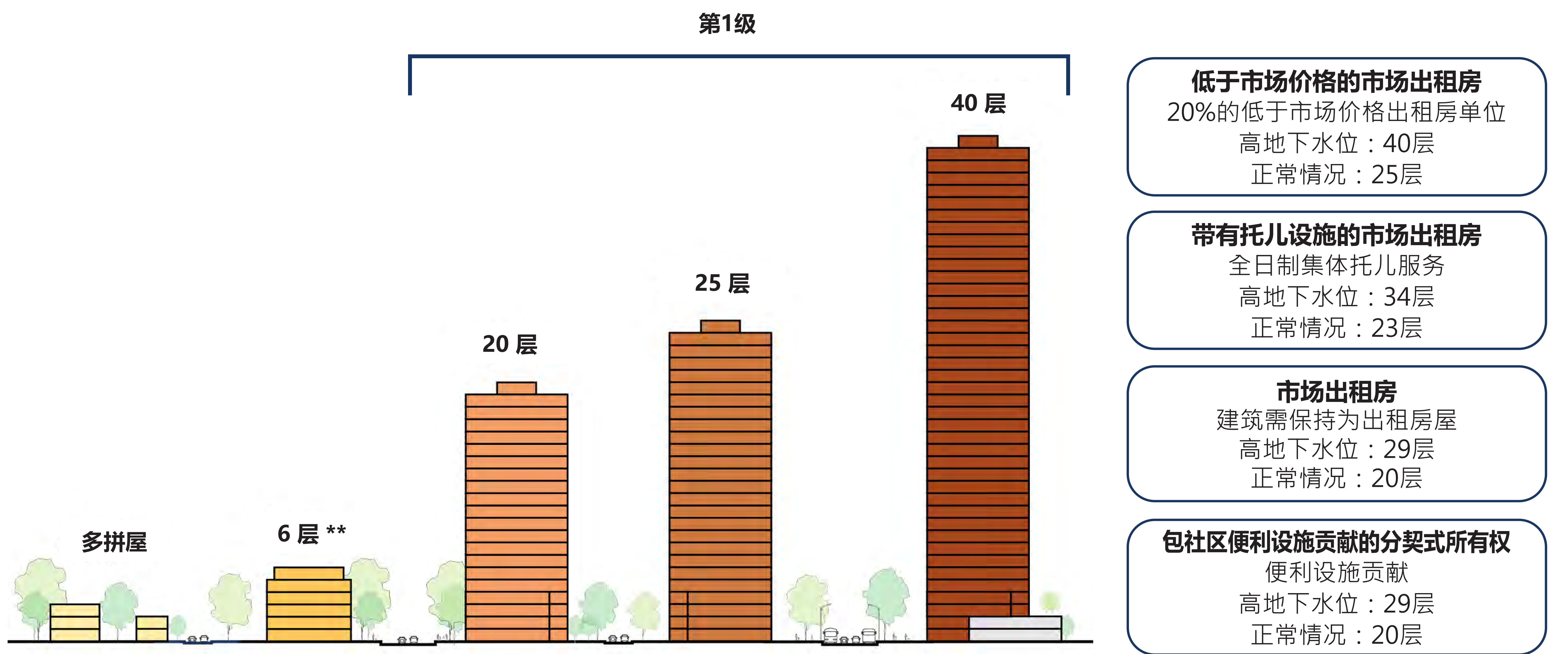
在规划区域中心提供可负担得起的住房的机会

第1级将最高的建筑物 (最高40层) 设在离车站最近的地方。提供激励措施来支持低于市场价格的出租单位和托儿设施, 此外, 地下水位较高的场地将受到额外的监管。



第1级区域的新住房机会:

第1级将允许建造拥有最多住房单位的建筑。此外, 项目还需要提供各种便利设施, 例如低于市场价格的出租房、托儿服务、市场价格的出租房或社区便利设施贡献 (Community Amenity Contribution)。第1级场地主要面临地下水位高的挑战, 这可能会增加建设成本。建设地下停车场将被限制, 需要专门的地基设计来维持地下水流入静溪, 以支持溪流健康。所有的建筑选项都要求所在场地长度至少为150米, 这意味着大多数项目都需要进行地块组合。

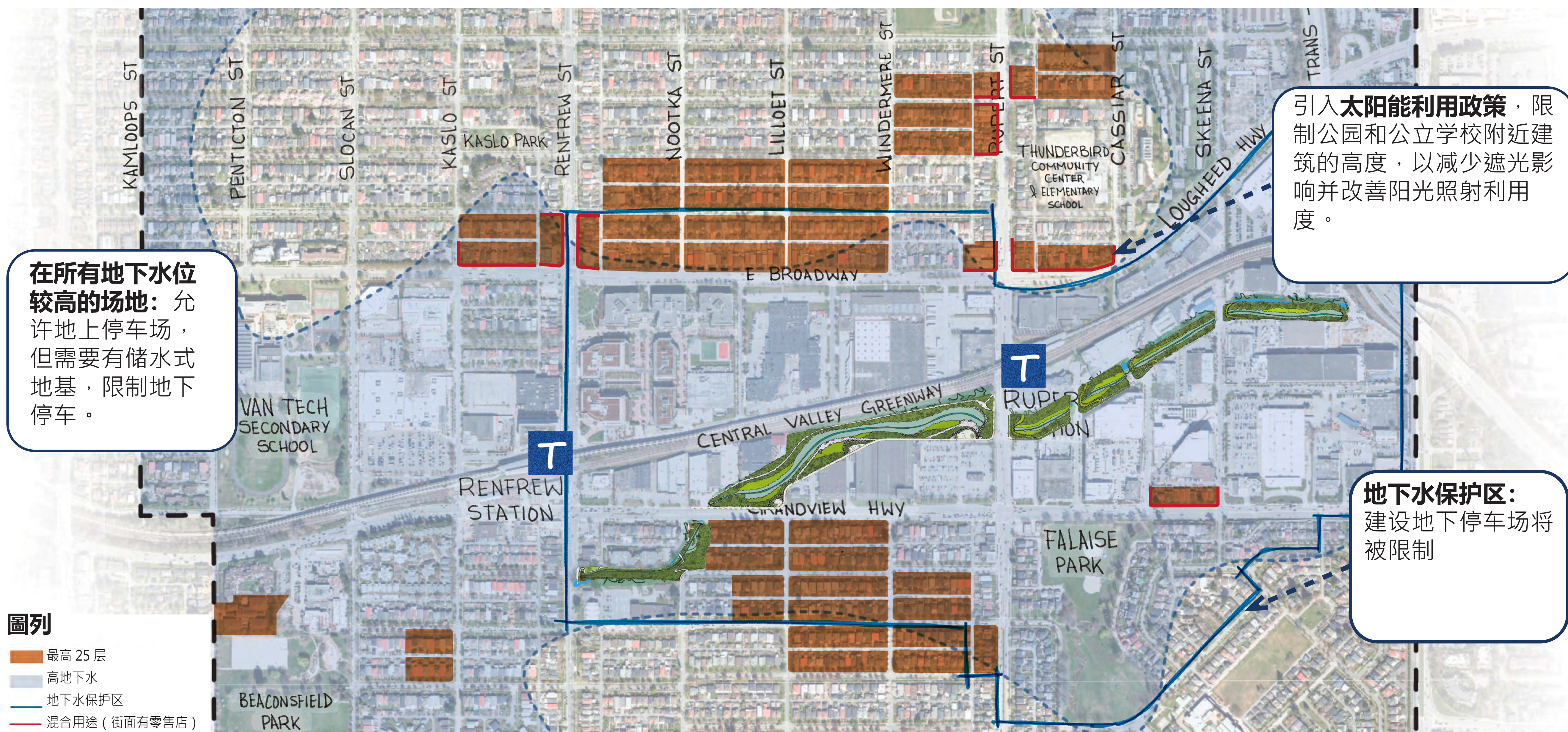


对于无法满足上述选项要求的场地, 将允许兴建从6层公寓到多拼屋的缺乏的中型住房 (Missing Middle) 项目。

住房机会: 第2级 (最高25层)

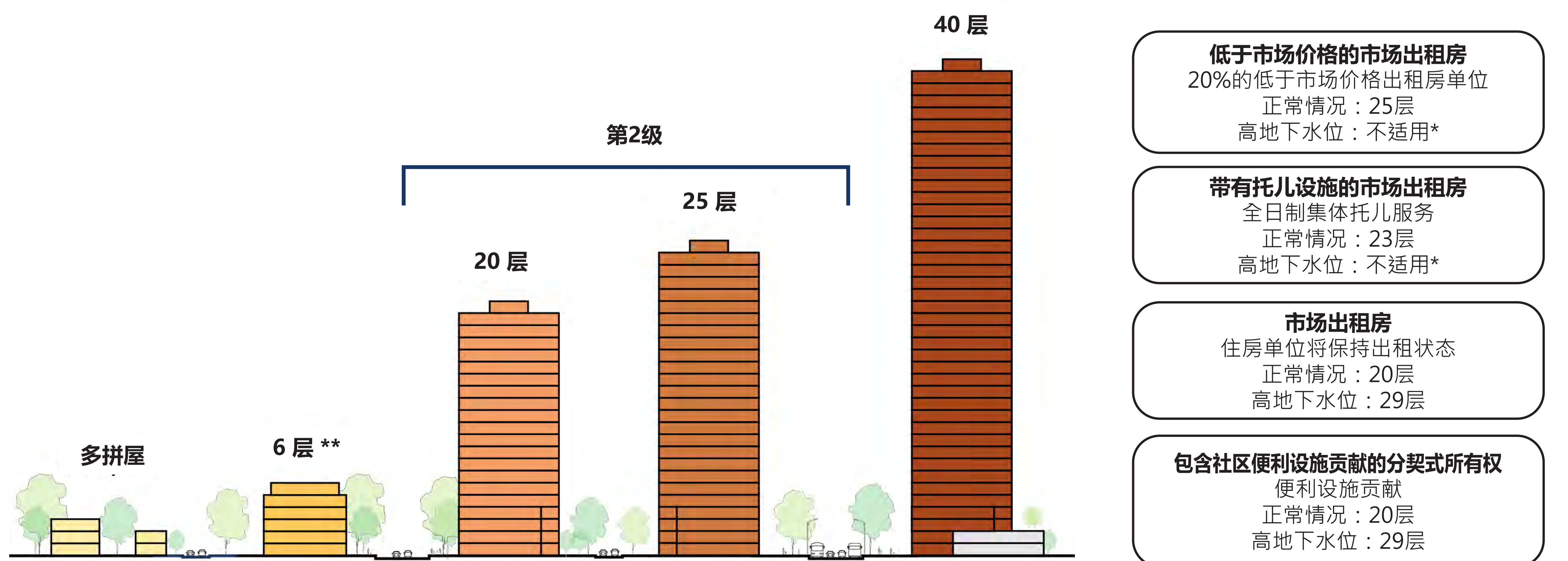
距离车站区域步行10分钟以内的全新住房选择。

第2级距离车站稍远, 能够为住房创造机会 (例如20至29层的建筑), 并针对低于市场价格的出租单位或托儿设施提供激励措施, 对地下水位高的场地有额外的规定。



第2级区域的新住房机会:

第2级支持中等高度选项, 但并非所有选项都适用于地下水位较高的场地。建设地下停车场将被限制, 需要专门的地基设计来维持地下水流入静溪, 以支持溪流健康。在地下水位较高的场地将允许额外的高度和住房单位, 以抵消在这些条件下建造建筑的挑战。要开发这些建筑选项, 要求场地长度至少为150米, 这意味着大多数项目都需要进行地块组合。



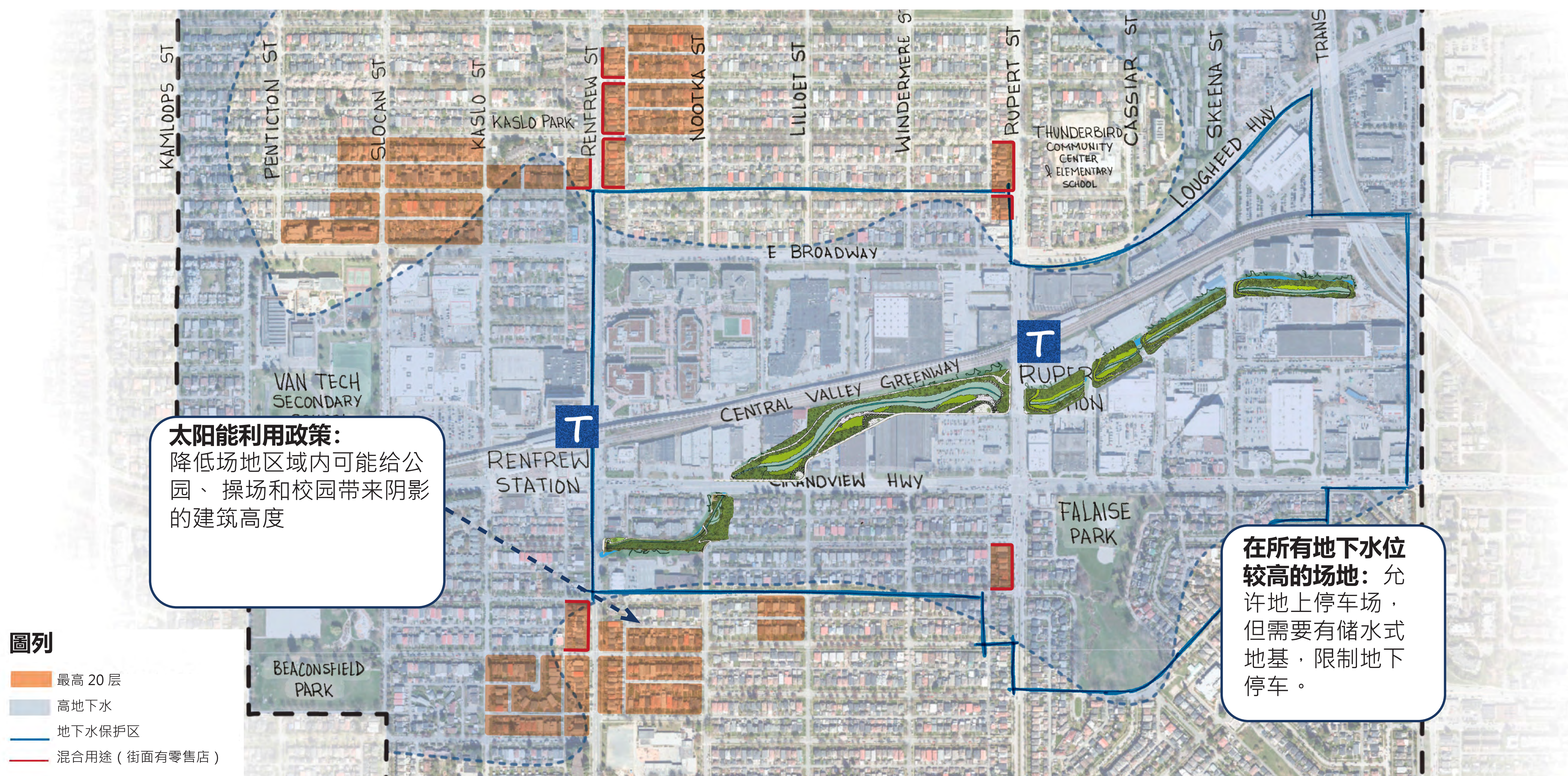
* 在地下水位较高的区域开发这些设施项目所需的额外高度和密度 (以抵消开发成本) 与第2级区域中允许的中等高度不相容。

** 对于无法满足上述选项要求的场地, 将允许兴建从6层公寓到多拼屋的缺乏的中型住房 (Missing Middle) 项目。

住房机会: 第3级 (最高20层)

距离车站区域步行10分钟以内的全新住房选择。

第3级位于车站区域的边缘，提供建造较低高度的建筑的机会 (从20层到29层)。

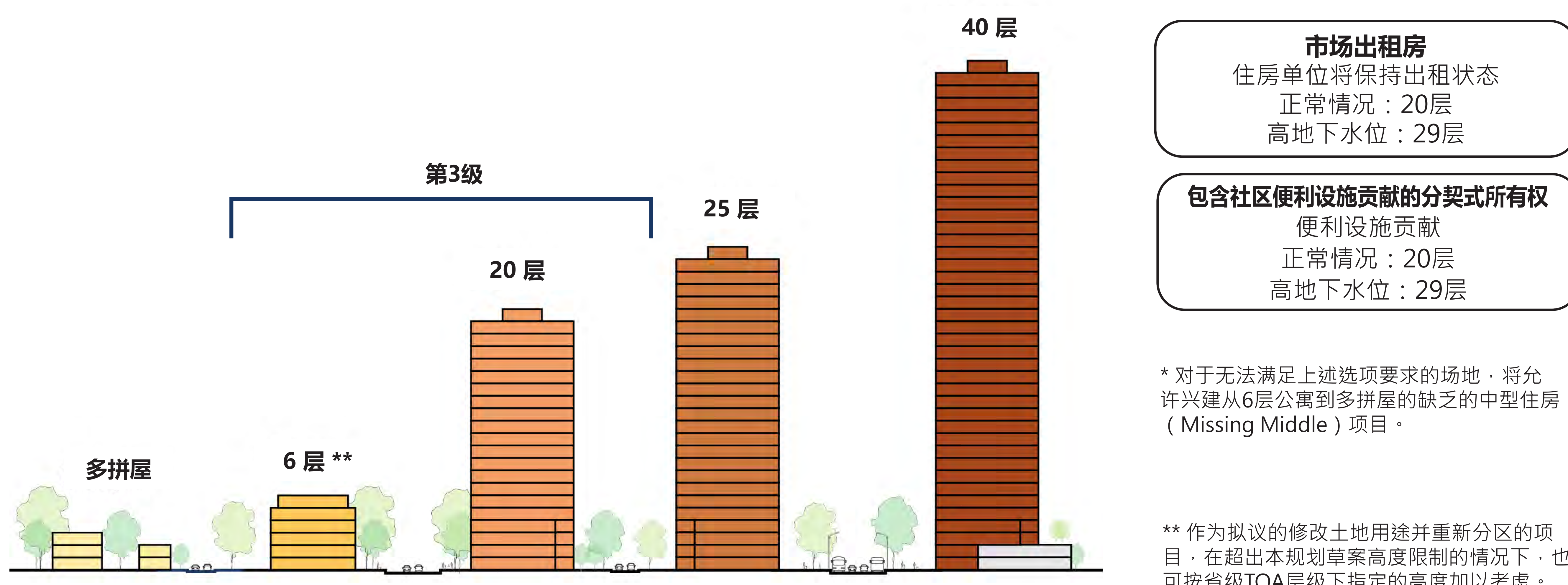


太阳能利用政策:
降低场地区域内可能给公园、操场和校园带来阴影的建筑高度

在所有地下水位较高的场地: 允许地上停车场，但需要有储水式地基，限制地下停车。

第3级区域的新住房机会:

第3级包括两个建筑选项: (1)专门建造的出租建筑，或 (2) 包含便利设施贡献(CAC)的分契式所有权。本层级场地主要面临地下水位高的挑战，这会增加建设成本。建设地下停车场将被限制，需要专门的地基设计来维持地下水流入静溪，以支持溪流健康。要开发这些建筑选项，要求场地长度至少为150米，这意味着大多数项目都需要进行地块组合。



地下水与开发

保护静溪、管理地下水并支持开发

社区的地下水接近地表。地下水维持着静溪在夏季的水流。正因为如此，我们需要制定法规来管理地下水。这些法规支持通过限制地下建筑结构（特别是停车场）来保持地下水自由流动以维持和补充静溪。

地下水保护区：

静溪附近场地的规定：

- 允许地上停车场
- 限制地下建筑结构，例如地下停车场
- 必须使用专门的地基设计，例如储罐地基
- 可能需要对地下水进行监测
- 探索增加高度和密度的可能性来抵消增加的开发成本

高地下水位区域：

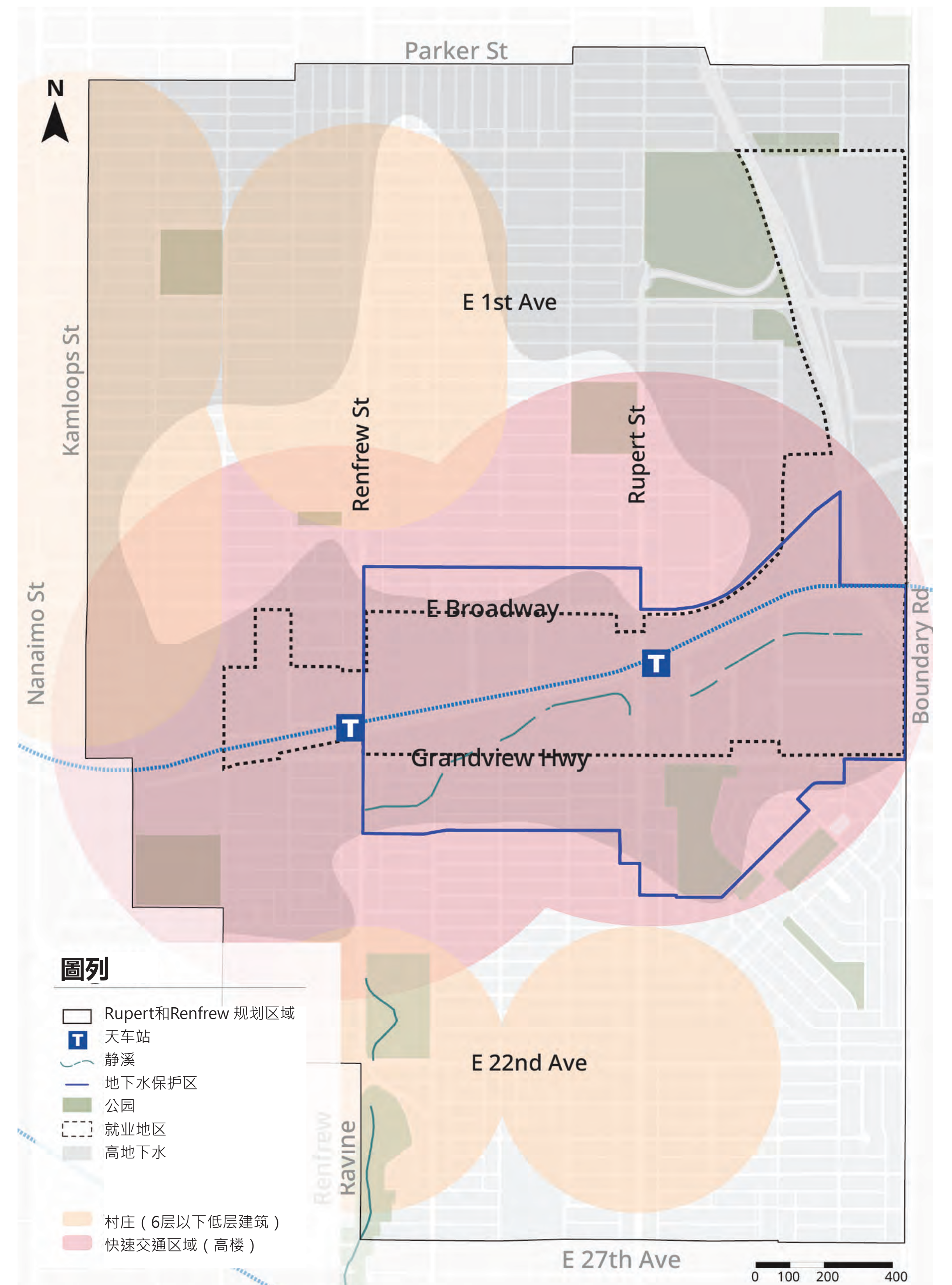
针对高地下水位区域的所有其他场地：

- 允许地上停车场
- 必须使用专门的地基设计，例如储罐地基
- 可能需要对地下水进行监测
- 探索增加高度和密度的可能性来抵消增加的开发成本

地上停车场选项：

停车选项将根据场地实际情况而定：

- 地下水位较高的建筑场地最多可建造有两层地下停车场的地面停车场
- 高地下水位的缺乏的中型住房（Missing Middle）场地只能建造地上停车场
- 地下水情况正常的场地可照常建设



高地下水位与停车场：



静溪流域

通过复育静溪并扩大Boundary和Nootka之间的溪流走廊，为可恢复性发展提供空间。

规划草案优先考虑静溪，通过复育和溪流走廊扩大，将有助于管理雨水，通过吸收雨水并为水的自由流动提供空间，防止洪水。这能为就业地区和车站区域的发展提供支持，同时为鱼类、鸟类和其他野生动物提供栖息地。



从Renfrew街至Boundary路：静溪复育和改善规划

静溪要点：

- 房屋遭受洪水侵袭的风险。
- 拆除涵洞以复育溪流并增加新的溪流栖息地。
- 使用能够抵御洪水，有效管理雨水并改善水质的设计。
- 探索通过生态走廊改善静溪和Renfrew Ravine之间连通性的机会，从Nootka街和Skeena街开始，将部分通行路权重新分配给自然空间。
- 改善流域生物多样性和生态健康。
- 改善社区与自然的接触度，并提供供社区使用和休息的小型座位区的机会。
- 通往Eastside Crosscut Greenway的新的多用途路径和交通连接。
- 继续支持溪流沿岸的社区管理和管护工作。



多用途通道示例



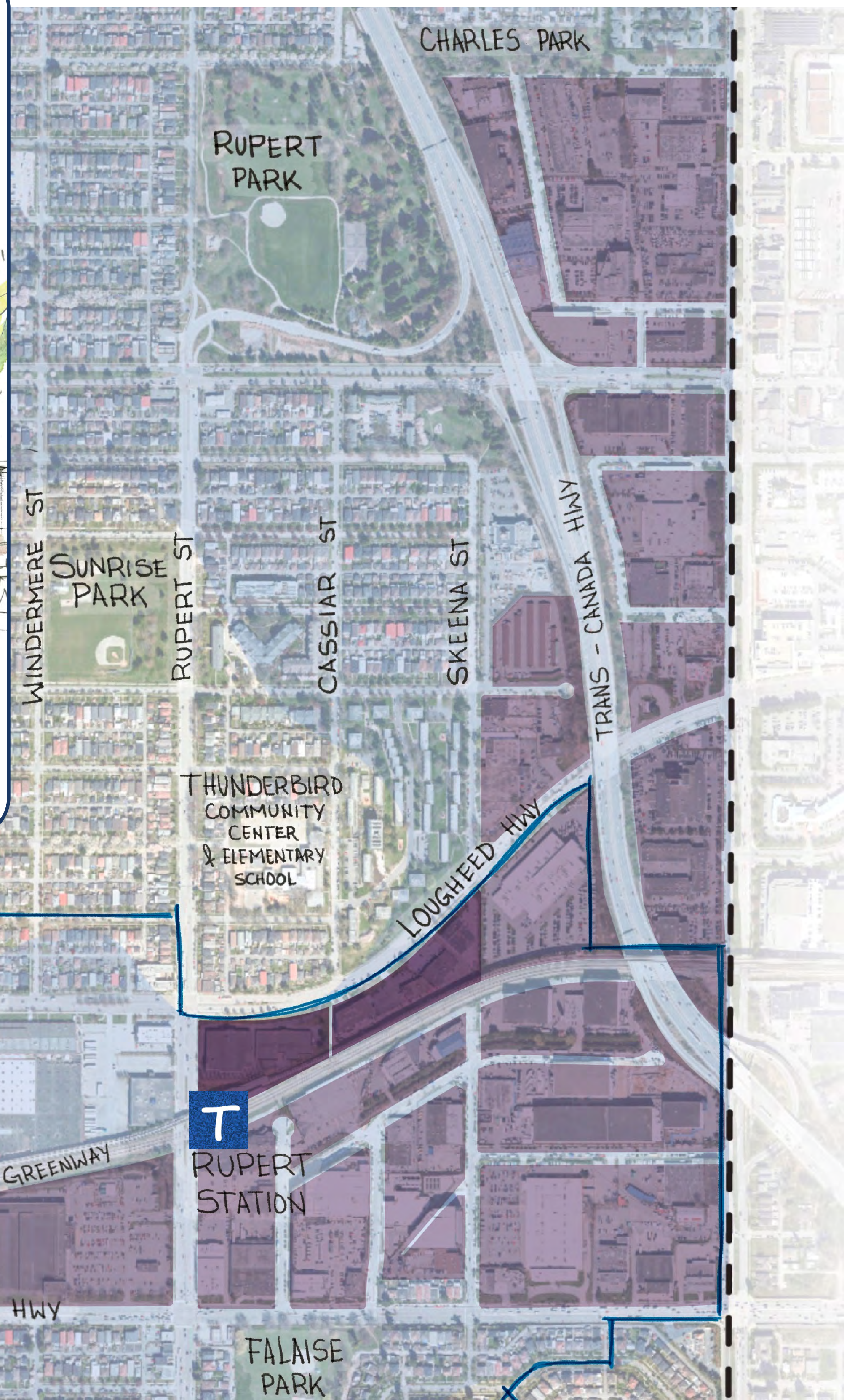
就业地区

加强Grandview-Boundary就业地区并增加就业机会。

Grandview-Boundary就业地区是一个重要的工业中心，它得益于其与区域交通网络的便利连接。针对就业地区未来的愿景包括：



允许增加工业发展的密度以支持业务扩展，同时解决高地下水位、静溪走廊和所需的铁路退缩距离等挑战。



圖列

- 容积率5为就业空间（至少容积率2为工业）
- 容积率3.5为就业空间（至少容积率1为工业）
- 容积率3为就业空间（至少容积率2为工业）
- 高地下水
- 地下水保护区

就业地区要点:

- 不允许住宅开发，以支持工业和就业发展。
- 鼓励建造更大规模的工业建筑，上层楼层用于较新的现代工业用途，而地面一层则设有更大的楼板以支持制造和分销业务。
- 限制地下停车场的建设以保护静溪和地下水流。
- 支持工业和办公建筑内新建托儿设施
- 激励新的艺术工作室或制作空间，并保护现有的艺术和文化空间。
- 添加街道树木和景观退缩区域来解决树木和植被不足的问题
- 支持Grandview高速公路沿线的大型百货超市以及车站和主要路口附近的新零售点。

现代工业用途:



村落区

扩展社区中心附近的商店和服务。

村落区是较小的零售和社区使用区域。这些区域将会看到新的住房、零售、公共空间和便利设施机会。规划草案确定了三个村落区：1st和Renfrew以及22nd沿线在Renfrew和Rupert的两个村落区。西北边界沿线规划也回应了Nanaimo街沿线在1st和Broadway的村落提议。



1st Avenue村落区商业大街：为本地服务的新零售点，提供租赁和分契住宅的混合住房选择，包括6层公寓、城市屋和多拼屋。



22nd Avenue：从Rupert街至Renfrew街

村落区要点：

- 新的混合用途开发项目：最高达6层的市场出租公寓，其中20%为低于市场价格的出租单位。
- 如果房产重新开发，则通过更完善的租户搬迁和保护政策为租户提供支持。
- 为本地服务的商店和服务可能包括百货超市、药店、沙龙、咖啡馆、艺术工作室或街角商店。
- 扩建和更换重要的市政和社区设施：Renfrew公园社区中心和Frog Hollow邻里之家。
- 增加新的公园空间并改善现有的公园空间，例如用新的喷水公园取代Renfrew公园的浅水池。



村落区: Renfrew街处1号街

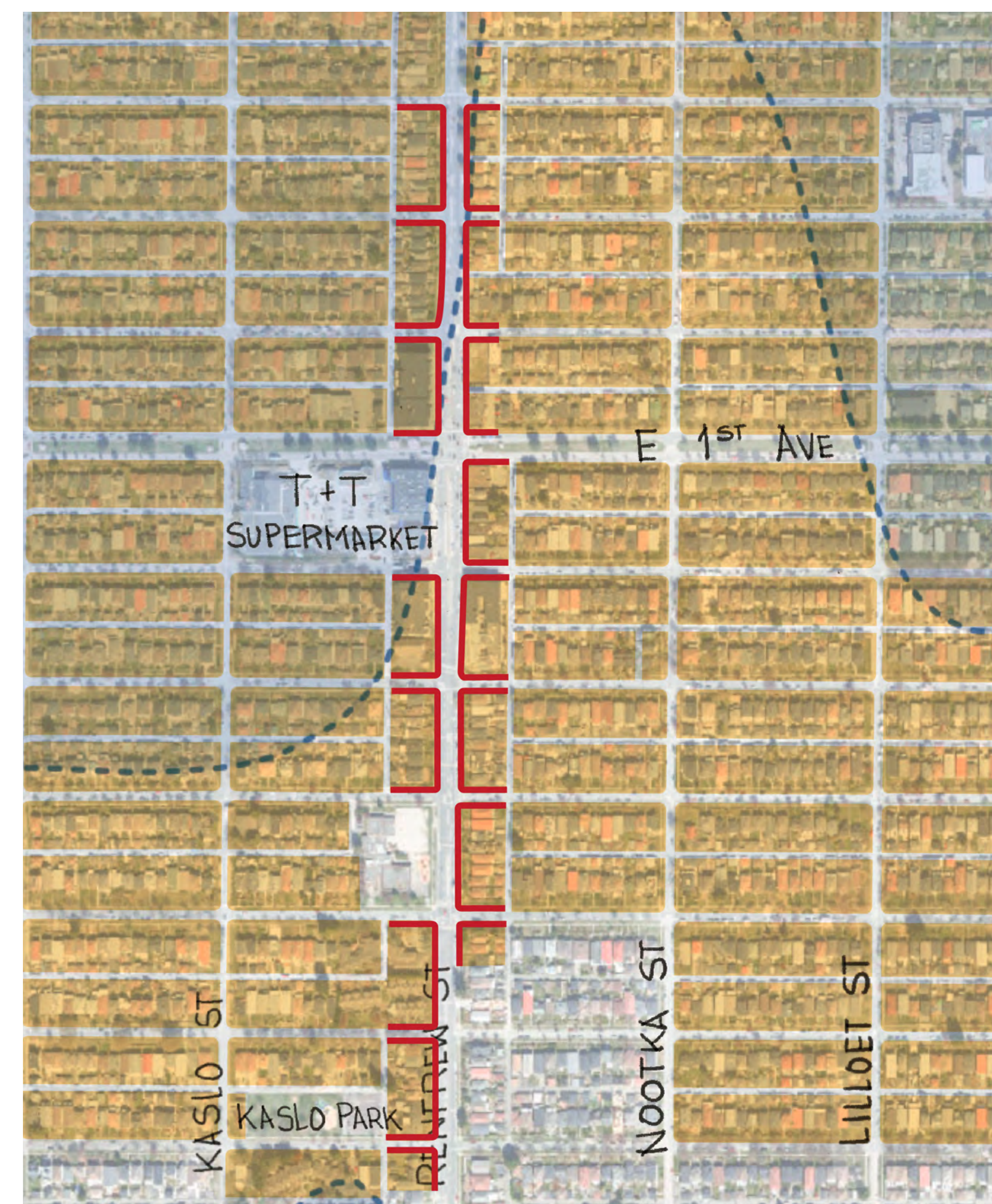
打造完整的社区·支持我们的社区核心



1号街村落区要点:

- Renfrew街沿线的全新混合用途开发项目·拥有6层混合用途市场租赁公寓·其中包括20%低于市场价格的租赁单位。
- Renfrew周边街道上的新住房机会将包含多种缺乏的中型住房 (Missing Middle) 选择·包括6层的市场出租公寓、4层的分契住宅、城市屋或多拼屋。
- 如果房产重新开发·则通过更完善的租户搬迁和保护政策为当前租户提供支持。
- 为服务本地的新商店和服务提供机会·让人们能更轻松的满足日常需求 (例如百货超市或药店、美容美发沙龙、咖啡馆、艺术工作室、熟食店或餐厅)。
- 进一步评估增加新公园空间或扩大现有公园空间的机会·Clinton和Sunset公园 操场的潜在改进机会。
- 将Renfrew改造成一条拥有受保护的自行车道和经过升级或新的信号灯的完整街道。
- 探索重新分配道路空间以建造新的广场和人性化公共空间的机会·以支持在社区中心的聚会、社交、休息和活动。

1号街村落区住房选项:



圖列

- 最高6层
- 多拼屋
- 高地下水
- 地下水保护区

Frog Hollow邻里之家

支持更新并扩建Frog Hollow邻里之家是本规划一项确定的优先事项。

未来的更新工作必须通过全市资本融资流程和其他资金来源来支持。这些资金目前尚未确定·更新和扩建的时间表也尚未确定。市政府正在继续努力实现在全市范围内为这些社区基础设施项目提供资金的方式。

村落区: Renfrew和Rupert街处22nd Avenue

打造完整的社区·支持我们的社区核心



圖列

最高 6 层
多拼屋

混合用途 (街面有零售店)

22号街村落区要点:

- 22号街、Rupert和Renfrew街沿线的全新混合用途开发项目，拥有6层混合用途市场租赁公寓，其中包括20%低于市场价格的租赁单位。
- 商业大街周边区域多种将包含缺乏的中型住房 (Missing Middle) 选择，包括6层的市场出租公寓、4层的分契住宅、城市屋或多拼屋。
- 如果房产重新开发，则通过更完善的租户搬迁和保护政策为当前租户提供支持。
- 为服务本地的新商店和服务提供机会，让人们能更轻松的满足日常需求 (例如百货超市或药店、美容美发沙龙、咖啡馆、艺术工作室、熟食店或餐厅)。
- 建造一个新的喷水公园来取代Renfrew公园的浅水池。
- 22号街沿线的街道改善包括增设新的公共座位和露台以及保留现有的街道树木。通过Nootka的Eastside Crosscut绿道改善交通连接。
- 保护和加强现有的社会服务非营利组织集群，例如位于Kaslo和21号街的新BC儿童医院健康综合中心周围的集群。
- 探索重新分配道路空间以建造新的广场和人性化公共空间的机会，以支持在社区中心的聚会、社交、休息和活动。

22号街村落区住房选项:



Renfrew公园社区中心:

更新并扩建Renfrew公园社区中心是本规划一项确定的优先事项。

未来的更新工作必须通过全市资本融资流程和其他资金来源来支持。这些资金目前尚未确定，更新和扩建的时间表也尚未确定。市政府正在继续努力实现在全市范围内为这些社区基础设施项目提供资金的方式。

缺乏的中型住房 (Missing Middle) 包括多拼屋区

在规划区域内增加新的住房选择

车站区域和村落区以外的物业也有新建住房的机会。

缺乏的中型住房 (Missing Middle) 包括低层公寓 (6层用于出租·4层为分契住宅)、城市屋和多拼屋：

缺乏的中型住房 (Missing Middle) 选项将被允许设置在车站区域和村落区的步行距离内。

这能为人们创造更多机会·让他们可以步行到达商店·服务设施·便利设施和交通枢纽。

引入太阳能利用政策 (Solar Access Policy) ·限制公园和公立学校附近建筑的高度·以减少遮光影响并改善阳光照射利用度。

目前·城市所有区域均允许建设多拼屋。

这些地点距离车站区域和村落区提供的便利设施稍远。为了保护北岸和敏感区域的公众视野·一些靠近便利设施的场地将保留为多拼屋。



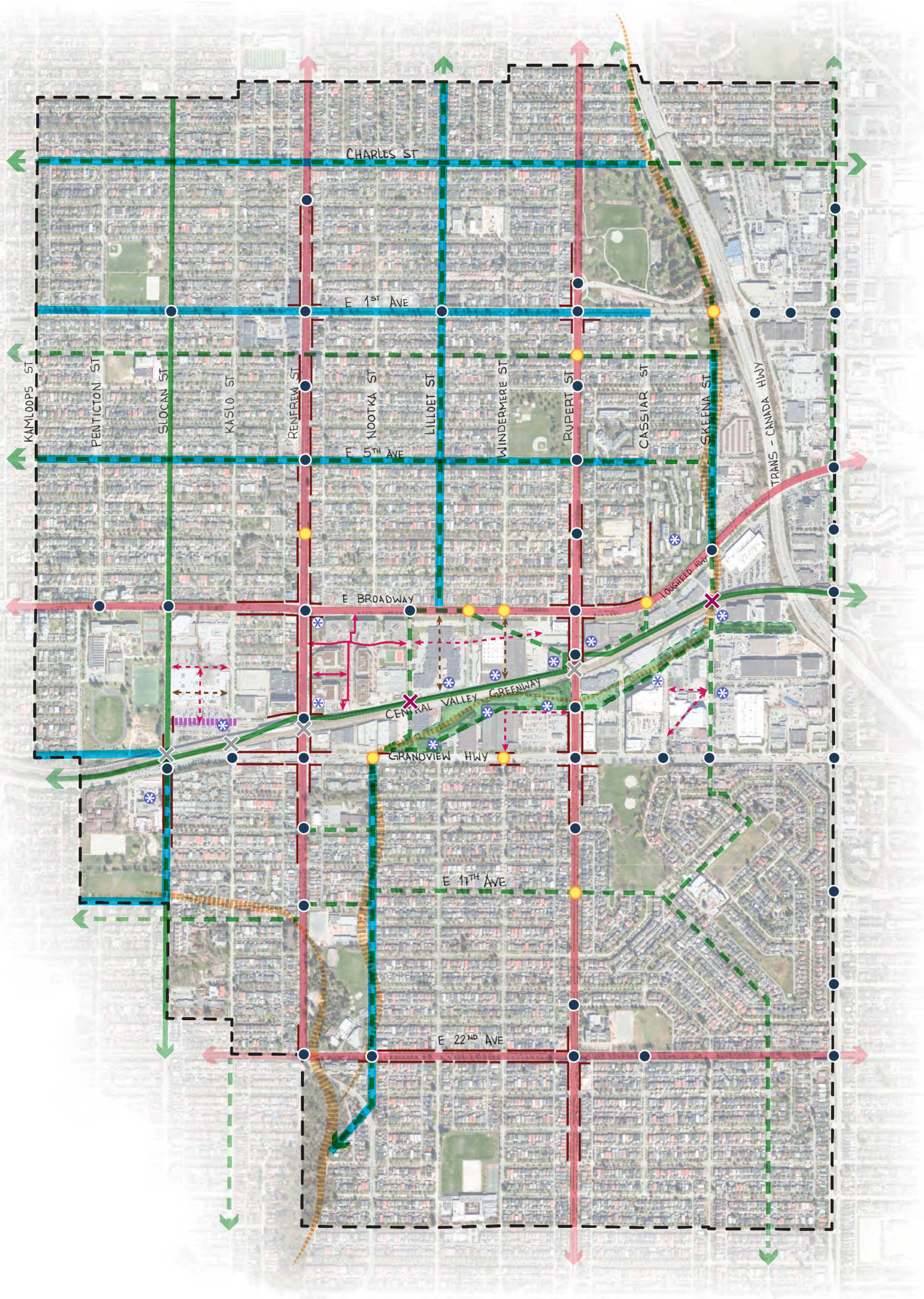
缺乏的中型住房 (Missing Middle) 类型



公共领域框架草案

打造充满活力的公共生活场所。

公共领域框架草案确定了以下机会：加强步行和骑自行车方式往返社区的连通性，提高安全性，增加接触大自然的机会，提供聚会庆祝的场所以及使用便利设施的可能性。



“绿道” 是专为所有年龄段和行动能力的人士设计的高品质步行、滑板和自行车骑行走廊。绿道主要位于当地街道上，包括以前被称为“当地街道自行车道”的路线。

“完整的街道” 是指一种整体的街道设计方式，它会考虑到土地使用、交通、城市设计和公共空间之间的相互作用。这种设计方法反应了当地实际情况以及更广泛交通网络的连通性和可靠性。完整的街道会考虑到各个年龄段、各种能力水平、各种出行方式的人们需求。

“蓝绿系统” 是连通的公园式街道网络，它用受到自然启发的方式管理水和土地，旨在复制自然功能并支持生态系统。

“生态走廊” 能够创建一个自然空间网络，为鸟类和野生动物提供栖息地。

“活跃的街面” 在地面层提供商业机会的建筑，包括商店和服务商。这些空间将从街道进入，并可提供天井、展示、防雨风等功能。

圖列

- 潜在的活跃街面
- ⊗ 现有公共空间
- ⊗ 未来潜在的公共空间
- T 天车站
- 现有的绿道，未来将升
- 建议的完整街道
- - - 未来绿道
- 蓝绿系统
- 蓝绿系统绿道

- 现有的交通信号灯
- 建议的交通信号灯
- X 现有的铁路平交道
- X 潜在的铁路平交道
- ← 现有的街区中段行人穿越道
- - - 未来主要的街区中段行人穿越道
- - - 未来二级的街区中段行人穿越道

- - - 道路重新定线
- - - 生态走廊（大致路线）
- - - 静溪增强走廊