

RUPERT + RENFREW 天車站區域規劃草案

2024年6月





目錄

概覽	1
背景和相關內容	2
我們聽到的意見：空間和地點	3
溫哥華計劃	4
規劃草案：第1部分——土地使用規劃	5
規劃草案：鼓勵改劃土地用途的政策	6
規劃草案：第2部分——關鍵政策	7
規劃草案：第3部分——已確立的便利設施優先事項	10
車站區域	11
靜溪流域	17
就業地區	18
村落區	19
缺乏的中型住宅（Missing Middle）包括多拼屋區	22
公共領域框架草案	23



Rupert + Renfrew 天車站區域規劃草案

概覽

Rupert和Renfrew天車站區域規劃草案是對未來30年內該社區如何發展和變化的願景。該規劃草案是以溫哥華計劃(2022年)中的全市指導方向和其他主要城市政策、社區意見和新的省級法規為基礎制定的。

該規劃草案結合了土地使用規劃和關鍵政策，旨在創造：

- 一連串新的住屋機會，包括新的市價出租房、低於市價出租房和社會住宅
- 就業地區上的新就業空間和經濟機遇
- 更加完整的社區——在天車站區域和村落區內提供新的商店和服務、改善交通、提供公共空間(包括新的廣場和經過改善和擴建的公園)、提供托兒設施和其他便利設施
- 健康而充滿活力的靜溪(Still Creek)既可提升生物多樣性，又可降低洪水風險。

公眾參與機會

在2024年7月31日前完成我們的問卷調查

出席一項活動：

開展活動

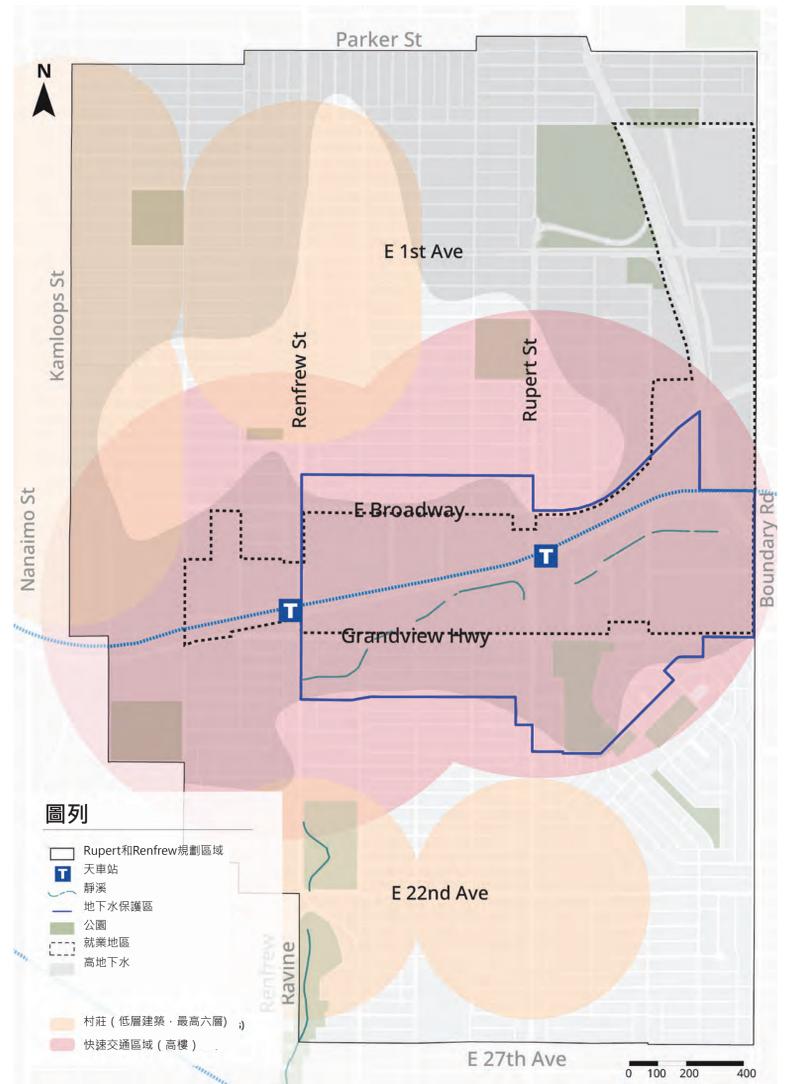
6月29日(星期六) | Renfrew Park社區中心 | 上午11時至下午3時

開放日活動

7月3日(星期三) | Thunderbird社區中心 | 下午6時至8時

7月4日(星期四) | Renfrew Park社區中心 | 下午6時至8時

7月9日(星期二) | Thunderbird社區中心 | 下午6時至8時



背景和相關內容

» Rupert和Renfrew天車站區域規劃過程經歷了三個階段的規劃活動。目前階段的重點是建立：

- 土地使用規劃 - 增加住宅、工作空間、商店和服務等機會。
- 關鍵政策 - 針對不同主題和鄰里社區。
- 已確認的便利設施優先項目

» 規劃草案的五個關鍵目標：

- 保留交通運輸系統附近現有的工作空間。該規劃圍繞不同類型的車站區域建設，房屋遠離兩個天車站和相鄰的就業地區。
- 創建完整的鄰里社區。該規劃將為車站區域和鄰近村落區增加新的商店、服務和便利設施。
- 改善靜溪 (Still Creek)：復育及擴大溪流走廊將改善當地的綠地和棲息地，降低洪水風險，並促進發展。
- 保護地下水：減少或去除地下停車場的政策將保持地下水流動並補充靜溪的水量。
- 提供可負擔的住宅和托兒服務：該規劃提供誘因以建立市民迫切需要的托兒設施、低於市價的出租房和社會性房屋。

Rupert 和 Renfrew 區域規劃時間線



公眾參與

經過兩個階段的公眾參與活動，我們通過問卷調查、開放日、快閃活動和研討會聽取了1,000多人的意見。社區向我們提取的意見包括：

- 社區中心、Frog Hollow鄰里之家等文化資產及社區其他「心臟」的重要性。
- 保護和維護靜溪、Renfrew Ravine和地區公園等自然空間的願望。
- 需要為家庭和縮小住宅規模的老年人提供更多的住屋選擇和可負擔的住屋方案，包括可負擔的出租房，以及為希望居家養老的老年人提供選擇。
- 需要更多的本地零售空間，並為在Grandview公路沿線保留大型百貨超市提供支援。
- 市民在步行和騎單車穿過社區部分區域時遇到的困難。

公眾的意見已經反映在規劃草案的各個方面。



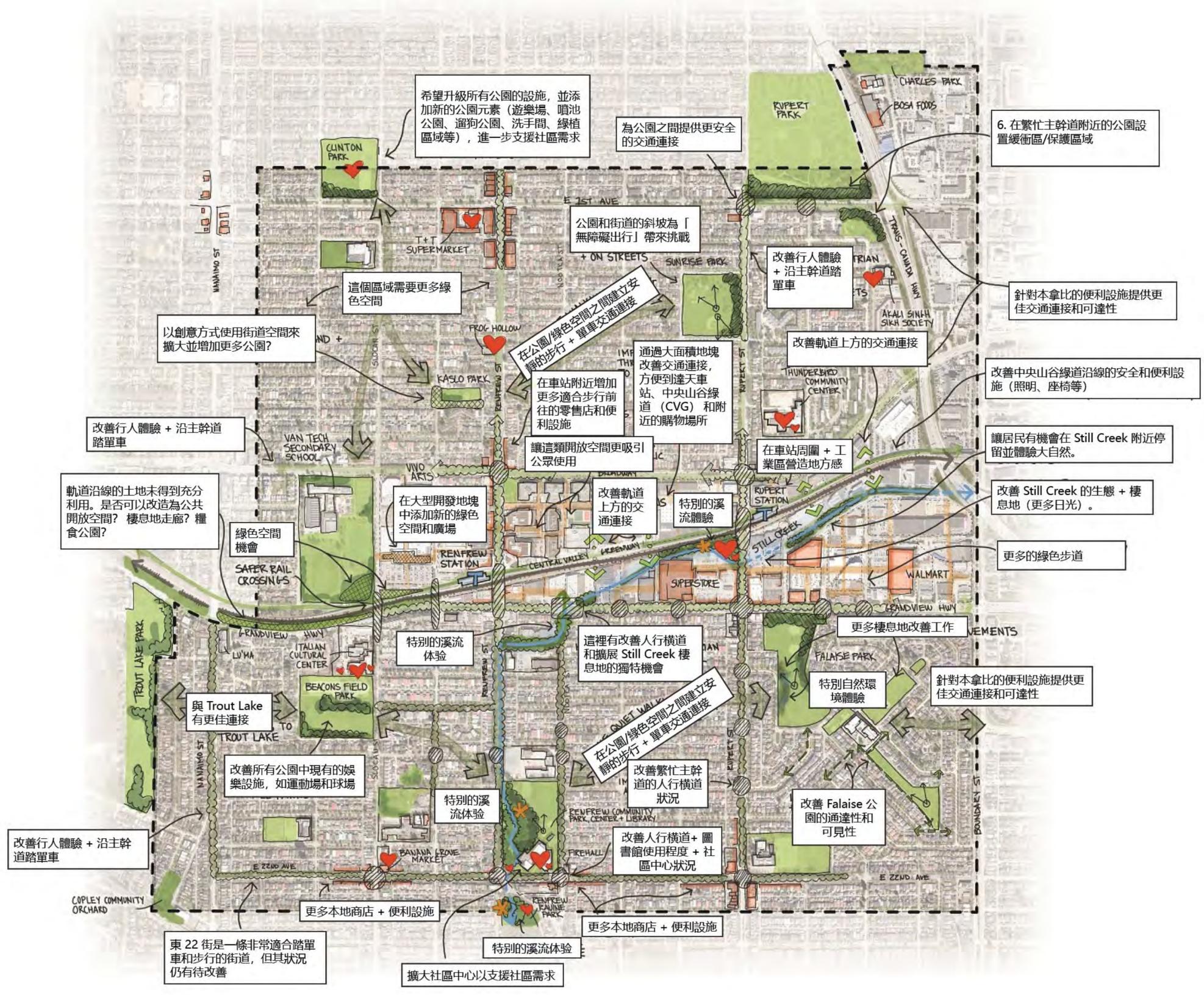
第一階段公眾參與活動



靜溪節 (2023年11月)

我們聽到的意見：空間和地點

我們向社區徵詢了對其最重要的空間和地點。規劃草案循這些意見確立方向，制定了旨在改善和支援重要資產、公共設施和基礎設施的政策，同時回應已發現的問題和機遇。



溫哥華計劃

作為Rupert和Renfrew規劃草案的一部分，實施全市適用的土地使用指引

溫哥華計劃於2022年7月獲得市議會批准，旨在針對性地指導整座城市的長期發展，明確未來30年及以後的發展及改變方向。計劃是通過廣泛的規劃過程和公眾參與活動而制定的。

該規劃的核心是三項**基本原則**和三個**主要理念**：

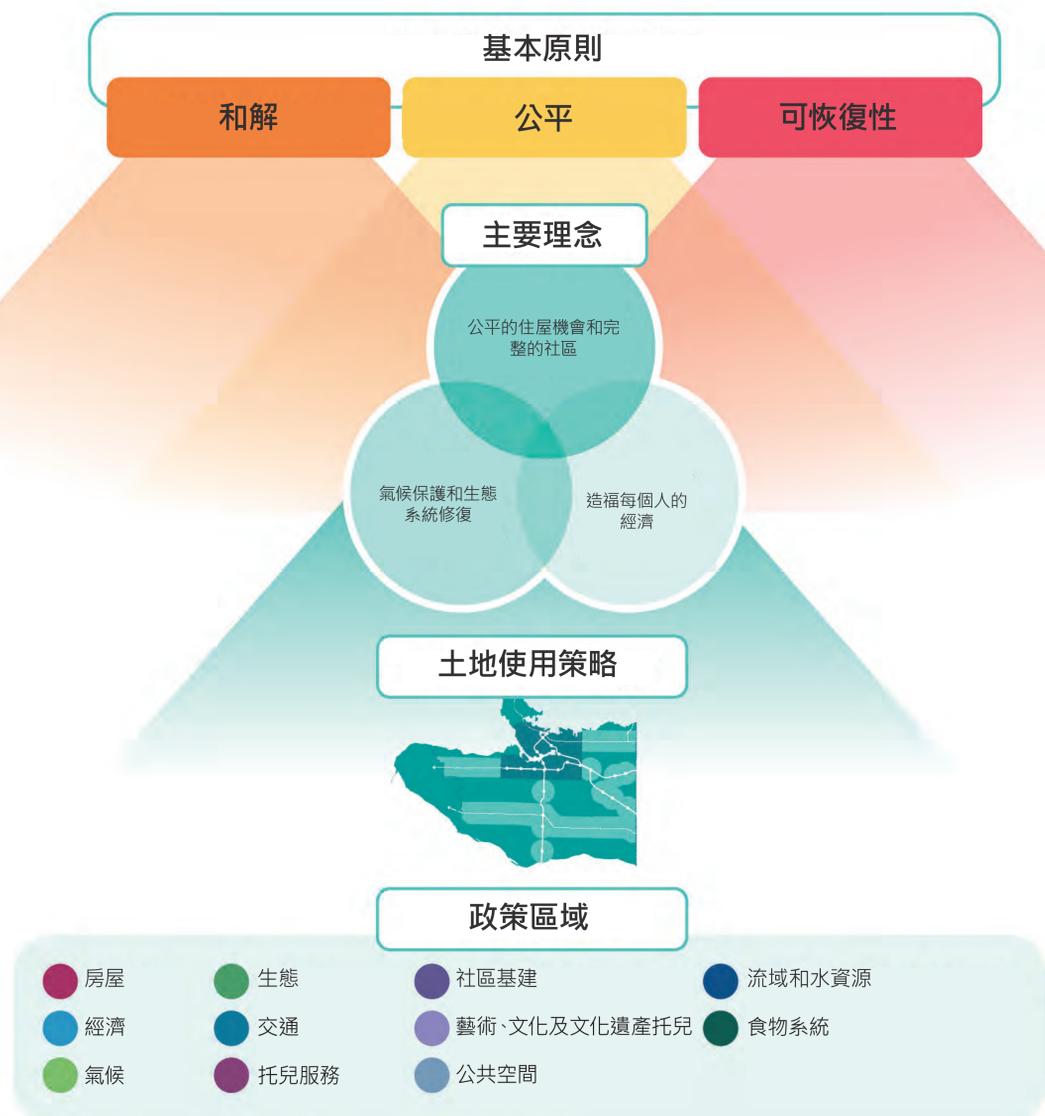
基本原則

1. 和解
2. 公平
3. 可恢復性

主要理念

1. 公平的住屋機會和完整的社區
2. 造福每個人的經濟
3. 氣候保護和生態系統修復

願景



該規劃包括全市土地使用策略和一系列支援政策，涵蓋住宅、交通、社區基礎設施、生態、公共空間等主題。計劃並提出了如何在不同類型的社區（包括交通區、社區中心和村落區）實現發展和變化的整體方向。

區域規劃是實施溫哥華計劃的重要方式。由於本市每個部分均有其獨特之處，因此不宜採用“一體適用”的方法來為每個社區制定方向。

在Rupert和Renfrew區，重要的環境細節——包括靜溪、高地下水位及重要就業地區的存在，均顯示有需要調整溫哥華計劃的關鍵方向以適應當地的實際情況。這意味著未來發展和變化的位置及未來重新發展涉及的高度和密度均會發生變化。

有關溫哥華計劃落實方面的更多資訊，請瀏覽我們的網站：<https://vancouver.ca/home-property-development/vancouver-plan.aspx>

規劃草案第1部分：土地使用規劃

未來30年裡本區域的變化方式和變化位置。

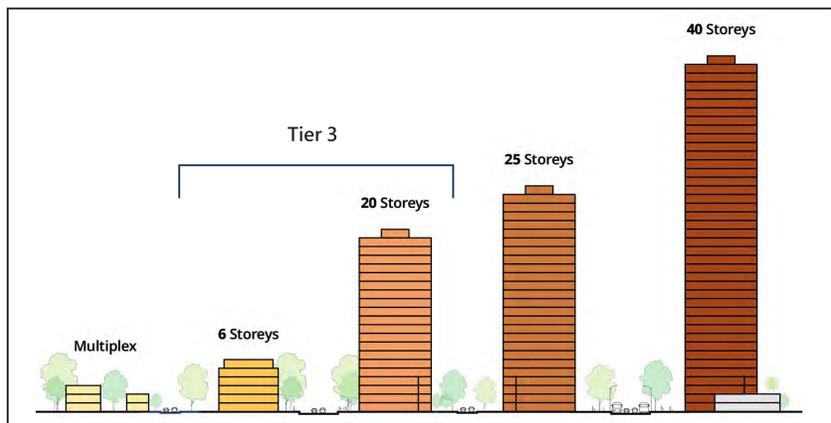
土地使用地圖確立了整個社區新增房屋、工作空間、商店和服務等的機會。每處物業都有一個分類，以描述未來每處物業的用途和建築類型。地圖的擬訂基礎包括溫哥華計劃的社區類型、新的省級立法、保留用於工業用途的就業地區、保護靜溪、高地下水區域、公眾參與活動的結果和目前用途。以下是每個分類的簡短描述：



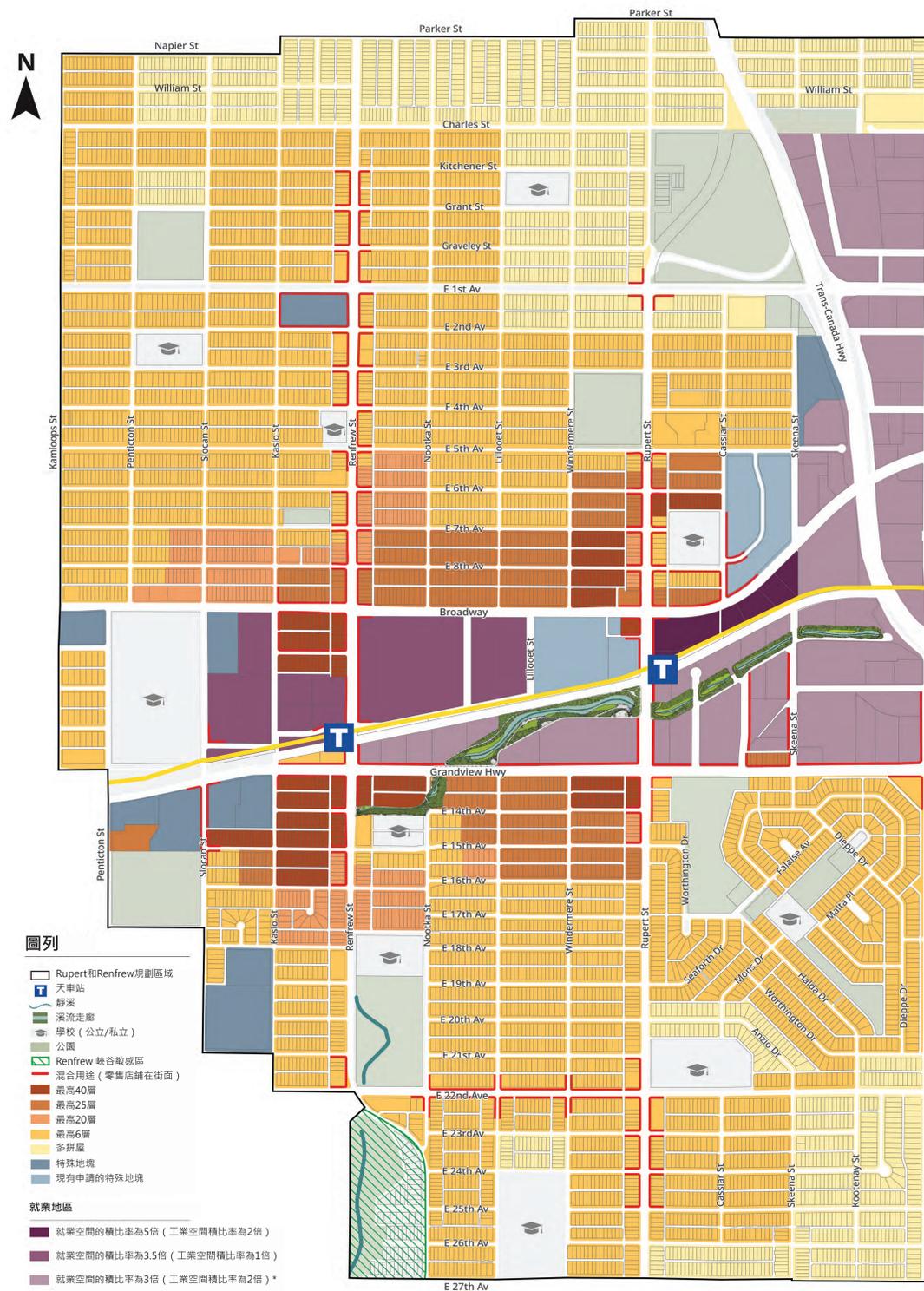
第1級：最高的建築將位於這些地點。大樓高度從20層到40層不等（包含租金低於市價的出租房）。查看13資訊板瞭解更多資訊。



第2級：中等高度的建築將位於這些地點。大樓高度從20層到29層不等（提供市價出租房）。查看14資訊板瞭解更多資訊。



第3級：最低矮的建築將位於這些地點。允許建造最高達20層的大樓。查看15資訊板瞭解更多資訊。



缺乏的中型住宅 (Missing Middle) 包括多拼屋：這些地點允許建造低層公寓樓、鎮屋和多拼屋。查看19-21資訊板瞭解更多資訊。



就業地區：保留Grandview Boundary Mixed Employment (GBMEA) 區域的就業用地。查看18資訊板瞭解更多資訊。

現有申請的特殊地塊

3200 E Broadway將允許建造一些住宅，作為推進溫哥華市民族和解目標的一部分。該住宅用地正在進行一項MST主導的進程，以造福原住民的長期利益。

Skeena Terrace的重新發展將提供1,928個包括為藝術家提供的居住/工作兩用社會住宅、零售空間、公園和社區聚會空間。

規劃草案：鼓勵改劃土地用途的政策

有些土地在重新發展時，會因為獨特用地或項目考慮而需要改劃土地用途。這些地點包括但不限於社會住宅、具有機構用途的獨特用地和省級政府確立的公共運輸導向型發展區（Transit Oriented Areas）之外的用地。每片用地將會接受個別評估，並可能考慮增加高度以確保項目的可行性。

社會住宅：

市政府將優先更新和建立100%的社會、支援或合作住屋項目，並根據個別項目情況考慮增加高度和/或市價出租單位。

獨特用地：

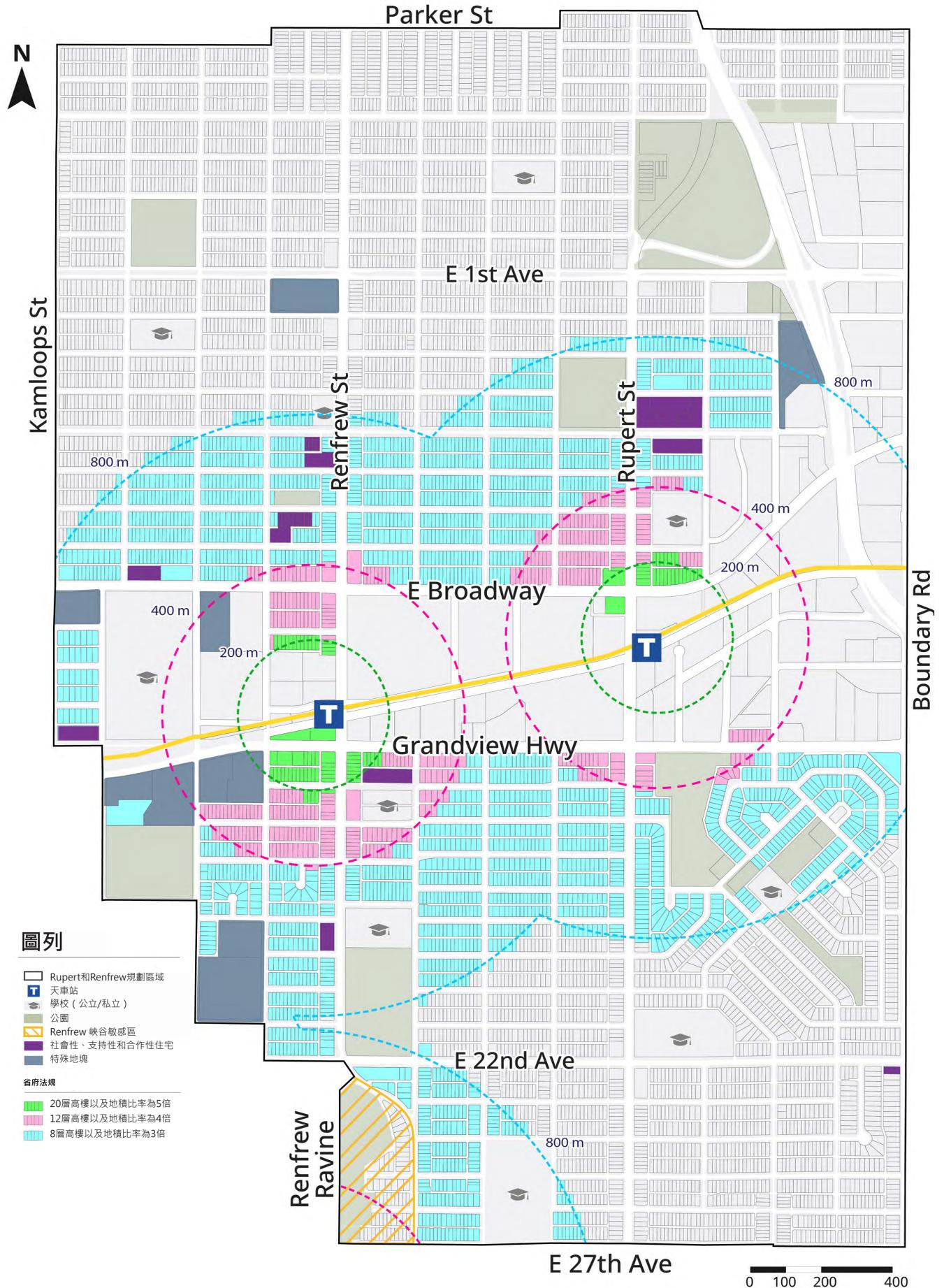
面積為8,000平方米或以上的獨特用地將作為改劃土地用途過程的一部分，需要符合額外的重新發展要求。工作人員現正在根據每處地點的實際情況和本區域未來的需要，確定優先需求。這些要求可能包括保留或增加便利設施，如可負擔的住宅、托兒設施、文化用途和/或零售空間等。

機構用途：

這些包括但不限於托兒設施、社區護理設施、社會服務和社區服務空間。在這些用地進行重新發展時，市政府將盡一切努力保留現有的機構用途，並盡可能支援增加機構用途的機會。

公共運輸導向型發展區（TOAs）：

省政府容許對距離公共運輸站800米以內的區域進行土地用途改劃。通過土地改劃申請可實現這些機會（須待市議會今年稍後的批准）。



規劃草案：第2部分——關鍵政策

塑造規劃區域未來30年的發展和變化方式。

規劃草案的第二部分是關鍵政策。這些內容是按主題順序排列的，並支援土地使用總體方向。

推動和解：

- » 繼續與Musqueam、Squamish和Tsleil-Waututh (MST) 第一民族合作，使規劃能夠支援MST的優先事項、利益和文化習俗。
- 與Musqueam、Squamish和Tsleil-Waututh (MST) 第一民族合作，支持他們位於3200 E Broadway (之前的酒類分銷中心) 的項目。來自MST：
 - 第一民族是最初的城市建設者。在接觸前，這個地方有著繁榮的經濟和文化——這次發展為延續這一傳統提供了機會。
 - 這塊土地將成為一個歡迎所有人的地方，集新的公共空間、住宅、商店、就業場所和便利設施於一體。
- » 繼續與規劃區域內的都市原住民和組織合作，以支持未來的空間和規劃需求。



提供住宅：

- » 在車站區域和村落區增加多樣化的住屋選擇，包括專門建造的出租房、低於市價的出租物業、社會房屋和自置物業。
- » 將最高的住宅建築設於最靠近車站的位置。在村落區中確保低層、混合用途建築增添零售和租賃選擇。
- » 以誘因鼓勵市價出租物業、低於市價出租物業 (低於全市平均租金20%) 和社會住宅項目。
- » 允許在規劃區域內的任何地方開展社會和合作住屋項目。提供誘因以支援更新現有的社會和合作住屋用地和擴大住宅存量。
- » 為所有面臨重新發展的租戶提供更完善的租戶搬遷和保護政策，使他們擁有新建築單位的優先購買權、租金補貼或其他補償。



保護工作空間，增加本地商店和服務：

- » 保留並增加就業地區中與工作相關的機會，並限制住宅機會。(僅允許就業地區內3200 E Broadway 建造新住宅，該地點由MST帶領的項目能夠支持推進和解)。
- » 允許在就業地區上建造更大型的建築，以保留地面一層製造業和配送業的機會，同時在上層提供靈活性讓新的現代化工業用途和其他企業使用。
- » 繼續允許在Grandview Highway沿線開設大型百貨超市。
- » 通過在車站區域和村落區增加新的零售空間，在整個規劃區域內擴展商店和服務。
- » 支援在全市範圍內努力創造住宅區新街角商店的機會。



規劃草案：第2部分——關鍵政策

塑造規劃區域未來30年的發展和變化方式。



管理洪水風險並改善和保護靜溪流域的健康：

- » 復育靜溪並拓寬溪流走廊 (Boundary與Nootka街之間)，有助管理就業地區的洪水風險，改善魚類和野生動物的棲息地，增加社區民眾接觸大自然的機會。
- » 通過限制地下水位較高地點的地下停車場、限制就業地區的地下停車場，以及建立地下水保護區來規範發展，以維持地下水繼續流向靜溪。
- » 從Nootka街和Skeena街開始，通過探索生態走廊的可行性來增加生物多樣性，重新分配自然空間的通行路權。

支援社區基礎設施：

- » 更新並擴建Renfrew公園社區中心和Frog Hollow鄰里之家。通過新的全市基礎設施投資框架來考慮交付時間表、資金和潛在的高層級政府合作機會。
- » 探索通過將公共空間和其他公共領域設施共置，來為社區提供支援的機會。
- » 在規劃區域內擴大全日制集體托兒服務。提供誘用，例如允許增加建築高度和密度，以確保住宅或工業發展項目提供所需設施。
- » 支援保留非營利組織和社區服務空間等機構用途：如果這些空間的所在用地被重新發展，則盡一切努力保留這些空間；在可能的情況下，尋找機會創造新的空間。



完整街道及改善連通性：

- » 改善與社區中心、學校、快速交通站、公園和零售街道等主要目的地的連通性，為所有交通模式的安全舒適出行提供支援。
- » 將Broadway、East 22nd Avenue、Rupert和Renfrew街道轉型成完整的街道。這可能包括通過重新利用道路空間或增加退縮距離來打造活躍運輸徑、更寬的行人道、露台和座位空間，以及更多街道樹木。
- » 擴大綠道網路，增加Eastside Crosscut (Lillooet和Nootka街沿線)、E 2nd Avenue、E 5th Avenue、17th/18th Avenue、Skeena-Cassiar、靜溪沿岸，並升級Central Valley綠道。
- » 通過新的行人道、新的行人/單車交通燈及升級主要路口的交通燈來提高可達性和連通性。
- » 與持份者合作，改善Rupert、Renfrew、Kaslo和Slocan現有的鐵路平交道，並在Nootka和Skeena修建新的鐵路平交道。

規劃草案：第2部分——關鍵政策

塑造規劃區域未來30年的發展和變化方式。

藝術與文化空間

- » 提供誘因以保留和擴大現有的藝術與文化空間 (如工作室和製作空間)，從而確保不會失去這些空間。
- » 支援在就業地區、獨特用地、社區中心和其他非牟利或私人擁有的空間內建立新的藝術、文化、音樂和電影空間。優先考慮這些空間中為當地服務的藝術和文化組織。
- » 允許在現有商業用途中建立低影響力的藝術家工作室，以支持當地藝術家、製作者以及藝術和文化組織。
- » 與當地藝術家和藝術組織合作，支持整個規劃區的公共藝術項目
- » 支持經濟適用的藝術家住房，其中包括共享的藝術家創作空間



能夠休閒娛樂或聚會的地點：

- » 改善公園，包括在Renfrew公園建造新的噴水公園、在Beaconsfield公園建造新的人造草坪球場，並在缺乏公園設施的區域探索獲取新的公園用地的機會。
- » 擴大自然區域並在Renfrew Ravine和靜溪周圍建立人與自然的匯聚點，以改善生物多樣性，保護峽谷斜坡並增加民眾接觸大自然的機會。
- » 支援在公共開放空間和私人公共空間為社區和文化慶祝活動提供活動基礎設施的機會。
- » 引入太陽能利用政策 (Solar Access Policy)，限制公園和公立學校附近建築的高度，以減少遮光影響並改善陽光照射利用度。
- » 把提供聚會和社交空間，包括露台空間、新的公共廣場、座位區，以及新的公共空間列入私人發展項目內。
- » 隨著重新發展的進展和地面一層零售用途的增加，探索在村落區建立永久性公共廣場的機會。



規劃草案：第3部分——已確立的便利設施優先事項

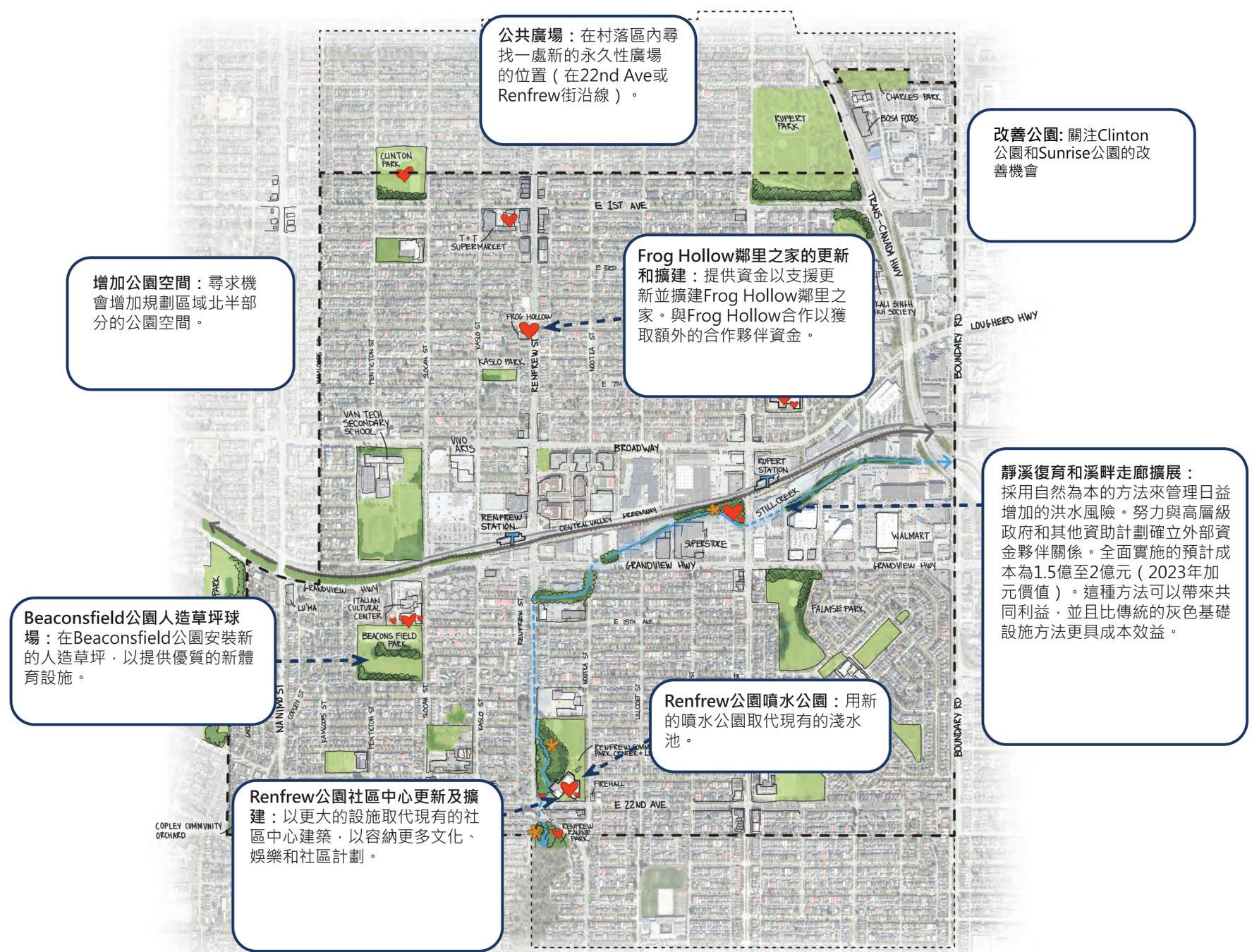
支援社區優先事項並更新公共基礎設施。

基礎設施和便利設施所需的資金通常來自物業稅/公用事業費、發展貢獻和高層級政府資金。大多數資金來源本質上都是適用於全市的，但有些資金來源則側重於社區（例如社區設施捐助、建築密度獎勵）。在2023年秋季，新的省級立法生效，進一步將與發展相關的基礎設施和便利設施的資金轉向更加覆蓋全市範圍的方式。

本規劃中以下優先投資事項將被視為全市基礎設施投資框架的一部分：

- **可負擔房屋**：市價出租物業、低於市價的出租物業、社會和支援住宅。（通過建築密度獎勵和高層級政府合作夥伴提供資金）。
- **基礎設施**：包括供水和下水道升級、水資源管理、公共空間和交通改善。（通過全市開發成本稅和高層級政府合作夥伴提供資金）。
- **生態服務**：包括靜溪的改善和復育、雨水基礎設施和管理及公園升級。（通過全市開發成本稅和高層級政府合作夥伴提供資金）。
- **社區基礎設施**：更新並擴建Renfrew公園社區中心，支援Frog Hollow鄰里之家的更新和擴建。（除了全市範圍的資金外，還將探索高層級政府合作夥伴的資金）。

設施的資金、時間安排和交付均受全市財務和資本計劃流程的約束。這些與規劃草案中概述的任何土地使用變化都是分開的。





天車站區域

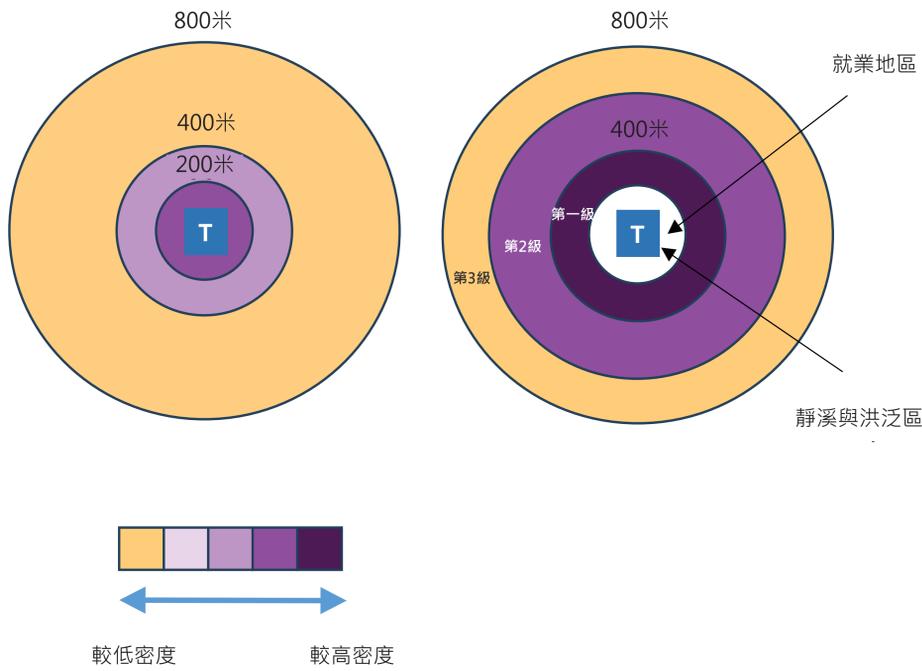
該鄰里社區有兩個交通站，以及眾多獨特的元素。

該規劃圍繞不同類型的車站區域而制定：考慮到重要的就業地區和靜溪毗鄰交通樞紐，新建房屋必須建立在稍遠的位置。

規劃草案採用劃分層級的方式來確定高度和密度：第1級將最高的建築物和密度最高的房屋設在離車站最近的地方。第2級和第3級距離車站較遠，建築高度為中低等。

標準公共交通車站區域規劃

Rupert和Renfrew天車站區域規劃



靜溪流域的擴展和復育需要額外的土地，這些土地將透過就業地區再發展來獲得。



就業地區的工業活動和就業機會增加，並能使企業透過靠近區域交通網路的優勢而獲益。



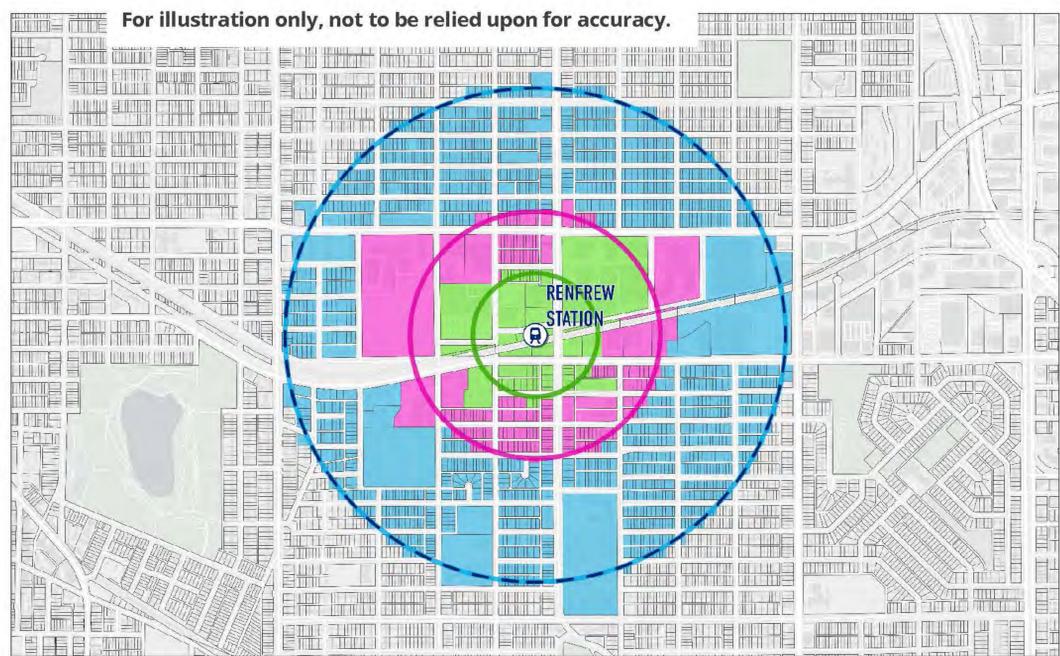
新的省級法規和要求

2023年，卑詩省政府推出了新的法規，目的是以更快的速度建造更多的房屋。第47號法案將天車站附近800米範圍指定為「公共運輸導向型發展區」(Transit Oriented Areas)，並制定了最低高度要求的發展指南：

- 200米層級內：20層
- 400米層級內：12層
- 800米層級內：8層

200米層級內的大部分用地是不受這些規定限制的，因為它們位於就業地區、洪泛區或靜溪溪畔區域。為了讓規劃草案能夠滿足公眾所表達的及「公共運輸導向型發展區」所期望的住屋類型和產權多樣性，必須要超過省級的密度要求。這意味著各層級的建築高度都會增加，並且與車站之間的一些距離也會調整。

例外的是在800米層級內，規劃草案允許建造6層建築，而省政府允許建造8層建築。針對這些區域，將通過修改土地用途的申請來發展8層高的建築。



圖列
 乘客鐵路
 公共導向區域
 地塊
 200米級
 400米級
 800米級
 200米級地塊
 400米級地塊
 800米級地塊
 0 200 400 Metres

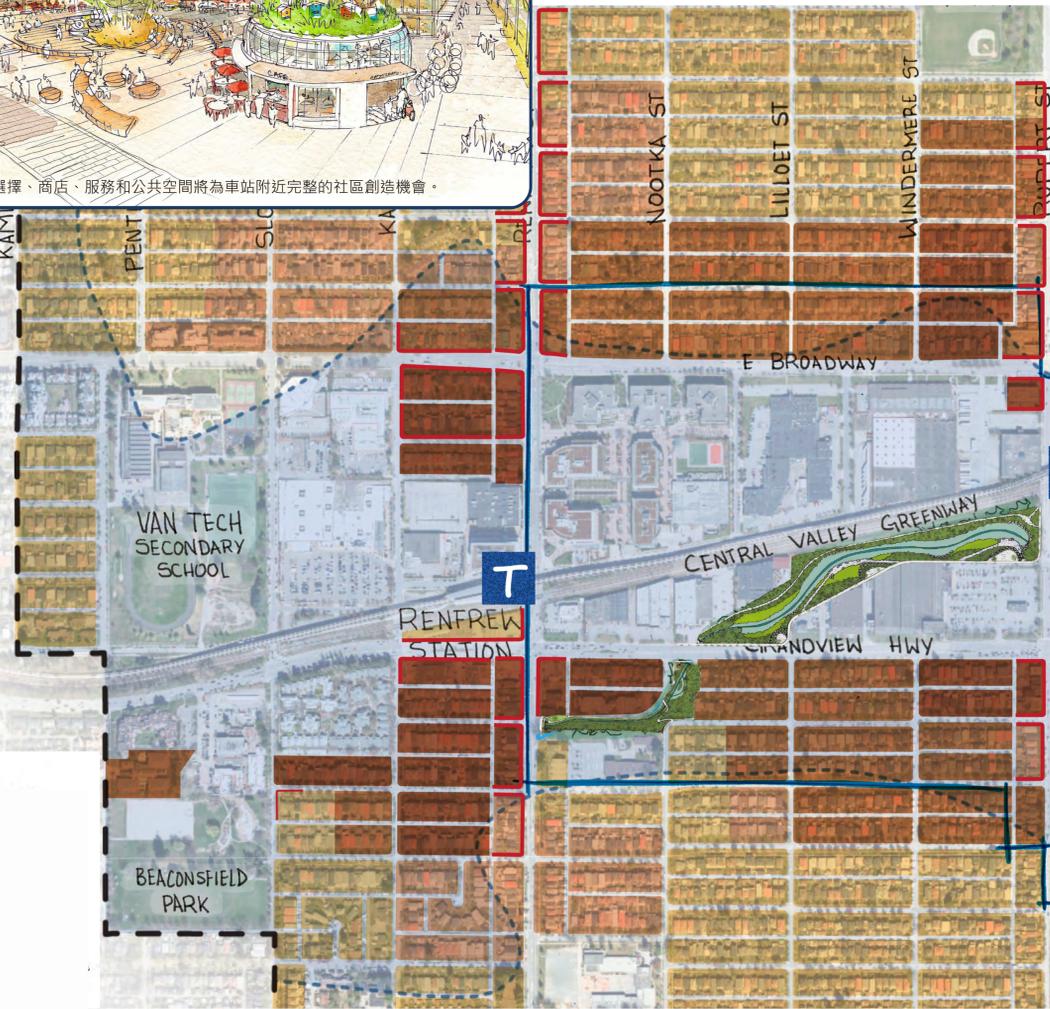
天車站區域

Rupert和Renfrew天車站發展和改變的機會

車站區域，即距離車站步行10分鐘內的區域，是未來30年內將會發展和變化最多的區域，這些區域將轉變為完整的社區：



- 圖列**
- 最高40層
 - 最高25層
 - 最高20層
 - 最高6層
 - 高地下水
 - 地下水保護區
 - 混合用途



天車站區域重點：

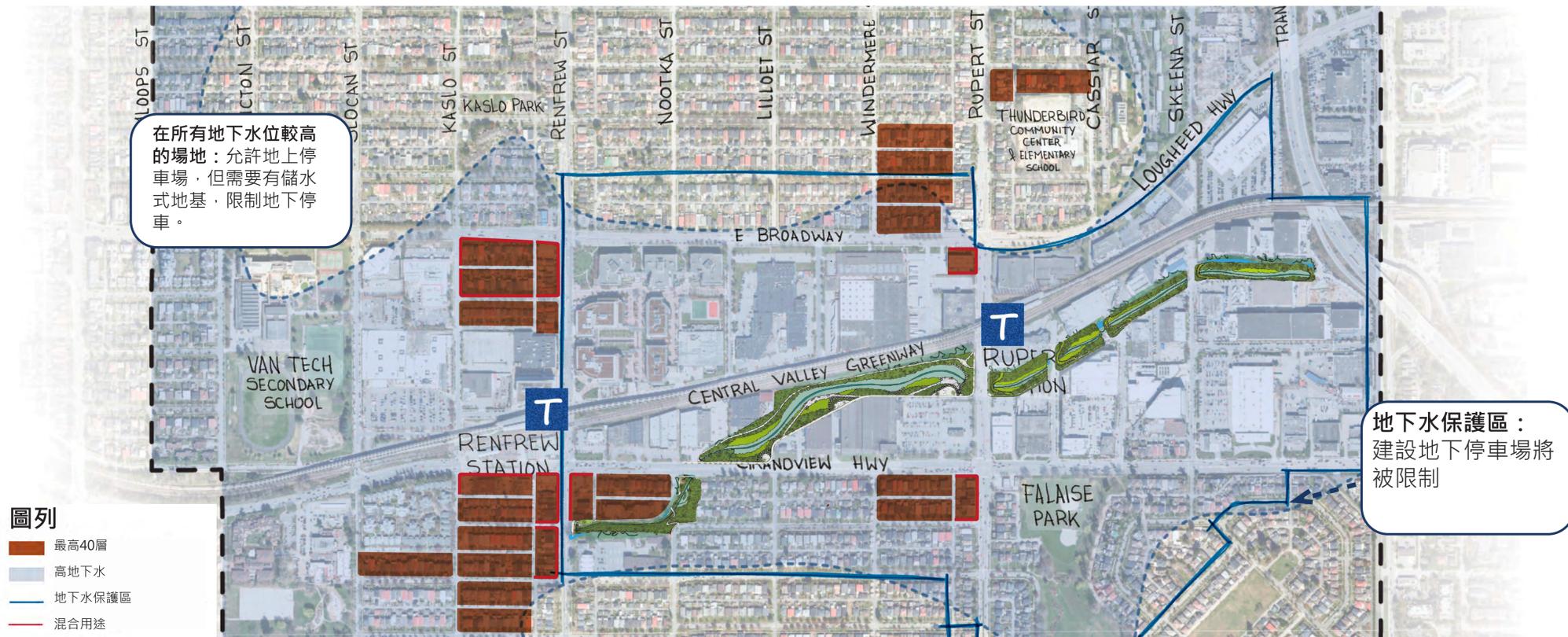
- 在車站周圍建立完整的社區：提供更多的房屋選擇、商店和服務、公共藝術，以及廣場和公共空間。
- 善用誘因，包括增加建築高度和住宅單位，以提供低於市價的出租單位和全日制集體托兒服務。
- 通過限制地下停車場和地下建築來維持地下水流向靜溪。
- 針對步行和單車出行者，提高現有鐵路平交道的安全性和通行能力。建立通往車站的新步行和單車接駁，並通過拓寬人行道和增加街道樹木改善公共領域。
- 通過支援MST領導的3200 E Broadway項目來促進和解，並在Skeena Terrace提供社會住宅



住屋機會：第一級 (最高40層)

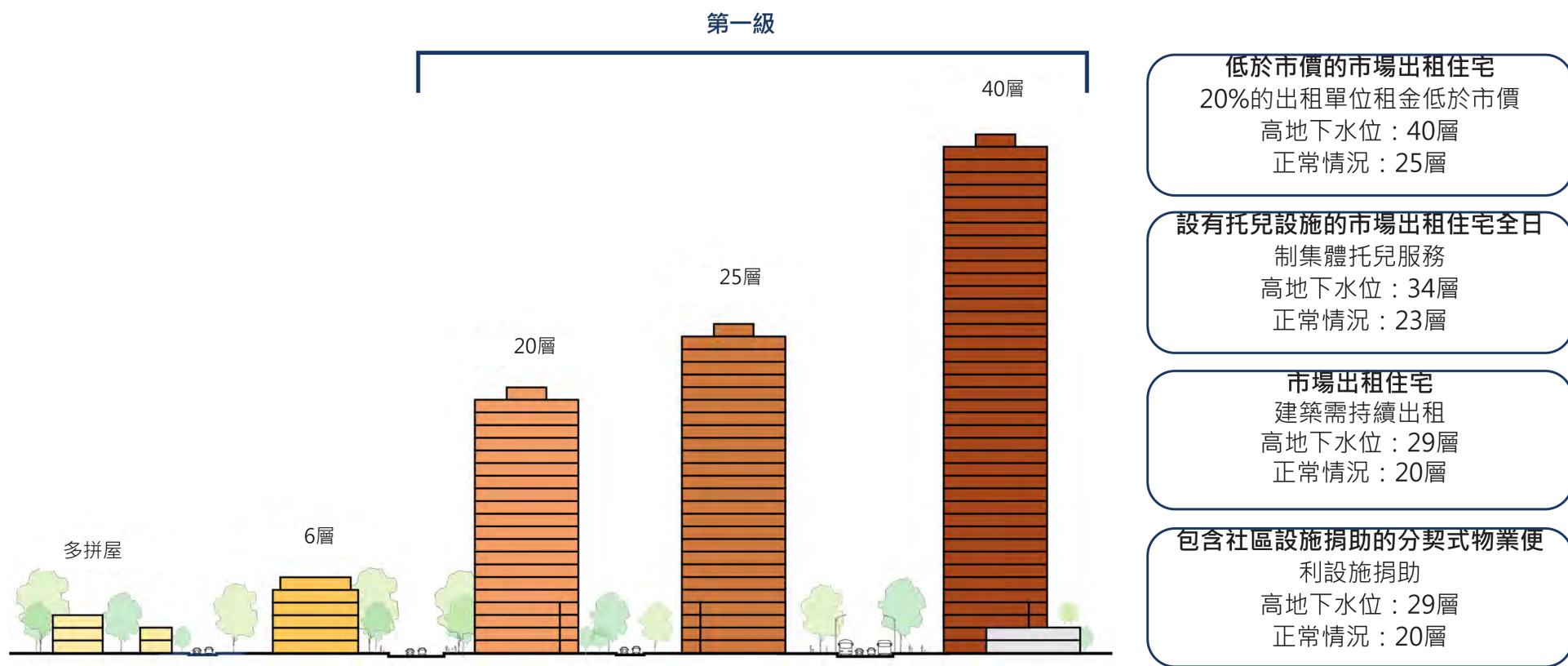
在規劃區域中心提供可負擔的房屋機會

第1級將最高的建築物 (最高40層) 設在離車站最近的地方。提供誘因來支持低於市價的出租單位和托兒設施，此外，地下水位較高的場地將受到額外的監管。



第1級區域的新住屋機會：

第1級將允許建造擁有最多住宅單位的建築。此外，各項目還需要提供各種便利設施，例如低於市價的出租住宅、托兒服務、市價的出租住宅或社區設施捐助 (Community Amenity Contribution)。第1級場地主要面臨地下水位高的挑戰，這可能會增加建築成本。地下停車場的建設將受到限制，需要專門的地基設計來維持地下水流入靜溪，以支援溪流健康。所有的建築選項都要求所在場地長度至少為150米，這意味著大多數項目都需要進行地塊整合。

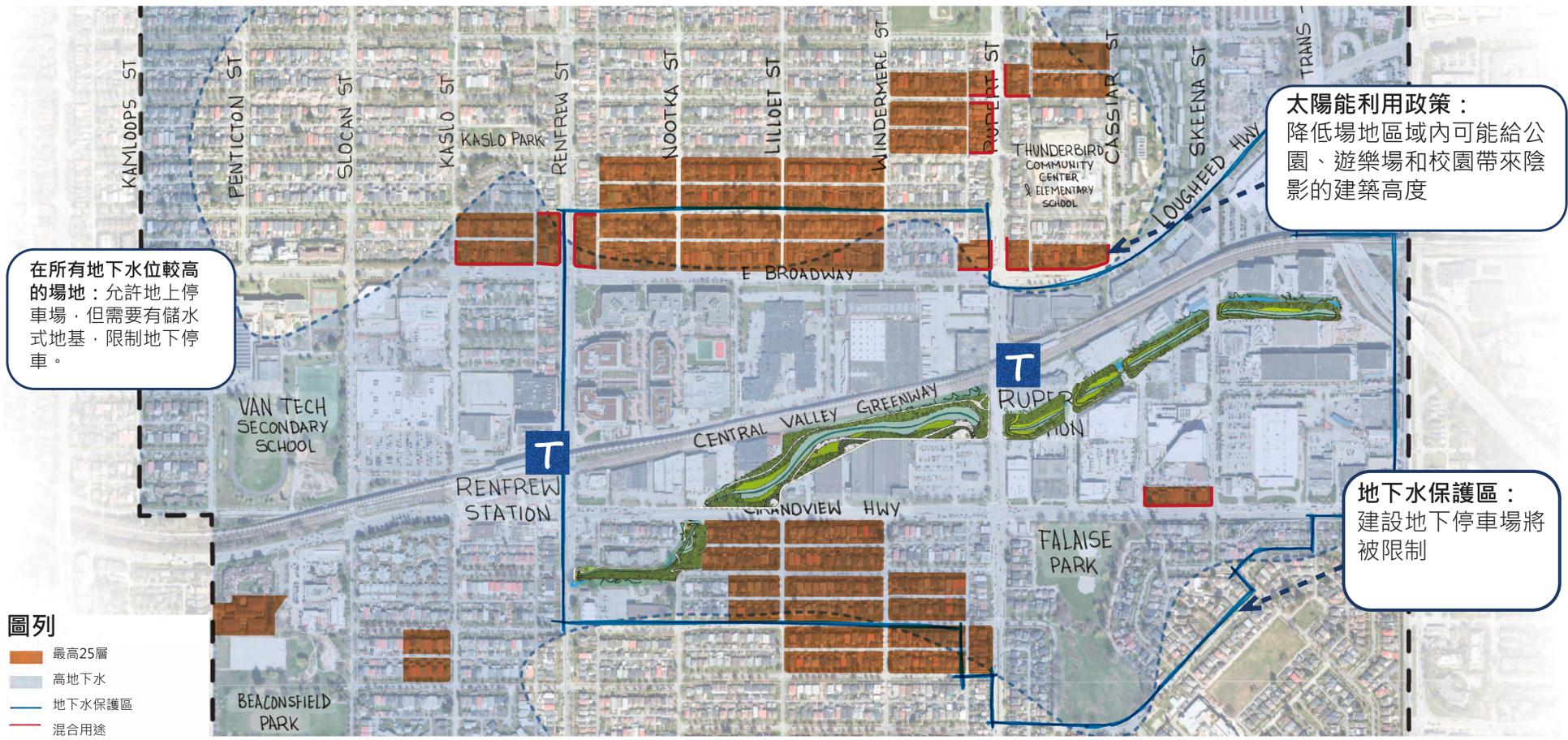


*對於無法滿足上述選項要求的用地，將允許興建從6層公寓到多拼屋的缺乏的中型住宅 (Missing Middle) 項目。

住屋機會：第2級 (最高25層)

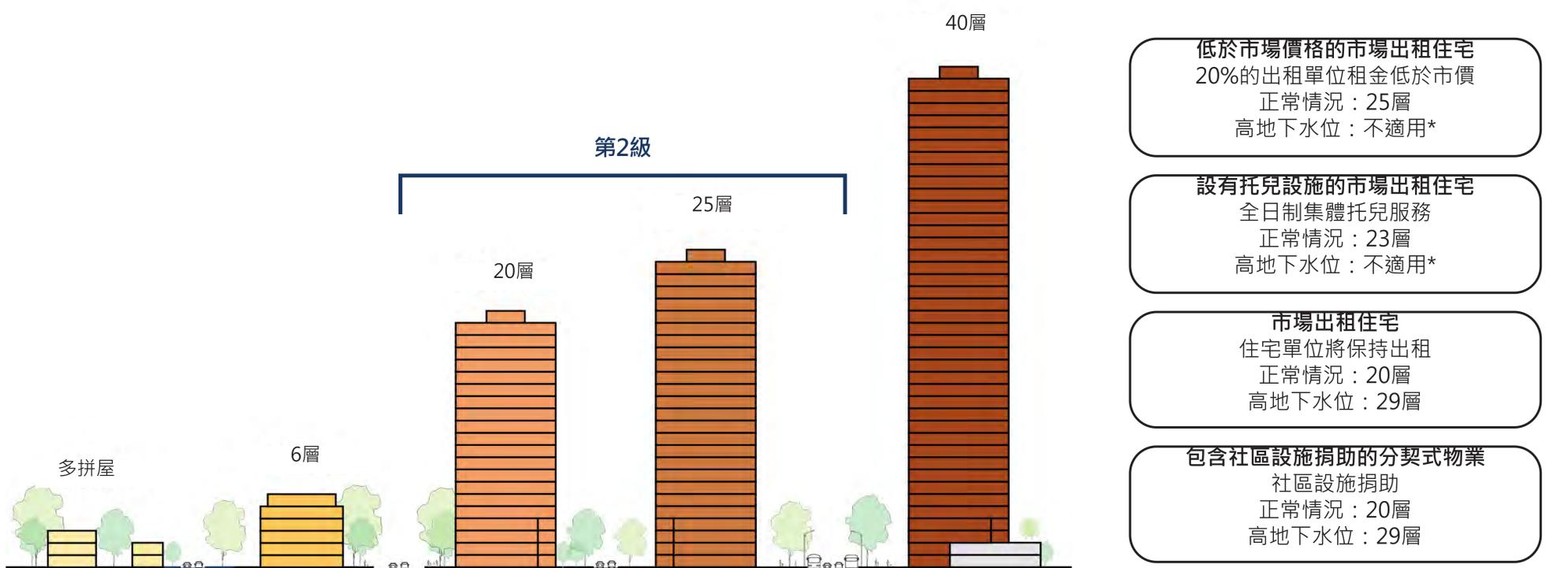
距離車站區域步行10分鐘以內的全新住宅選擇

第2級距離車站稍遠，能夠提供住宅機會 (例如20至29層的建築)，並針對低於市價的出租單位或托兒設施提供誘因，對地下水位高的場地有額外的規定。



第2級區域的新住屋機會：

第2級支援中等高度選項，但並非所有選項都適用於地下水位較高的用地。地下停車場將被限制建設，需要專門的地基設計來維持地下水流入靜溪，以支援溪流健康。在地下水位較高的用地將允許額外的高度和住宅單位，以抵消在這些條件下建造大樓的挑戰。要發展這些建築選項，要求用地長度至少為150米，這意味著大多數項目都需要進行地塊整合。



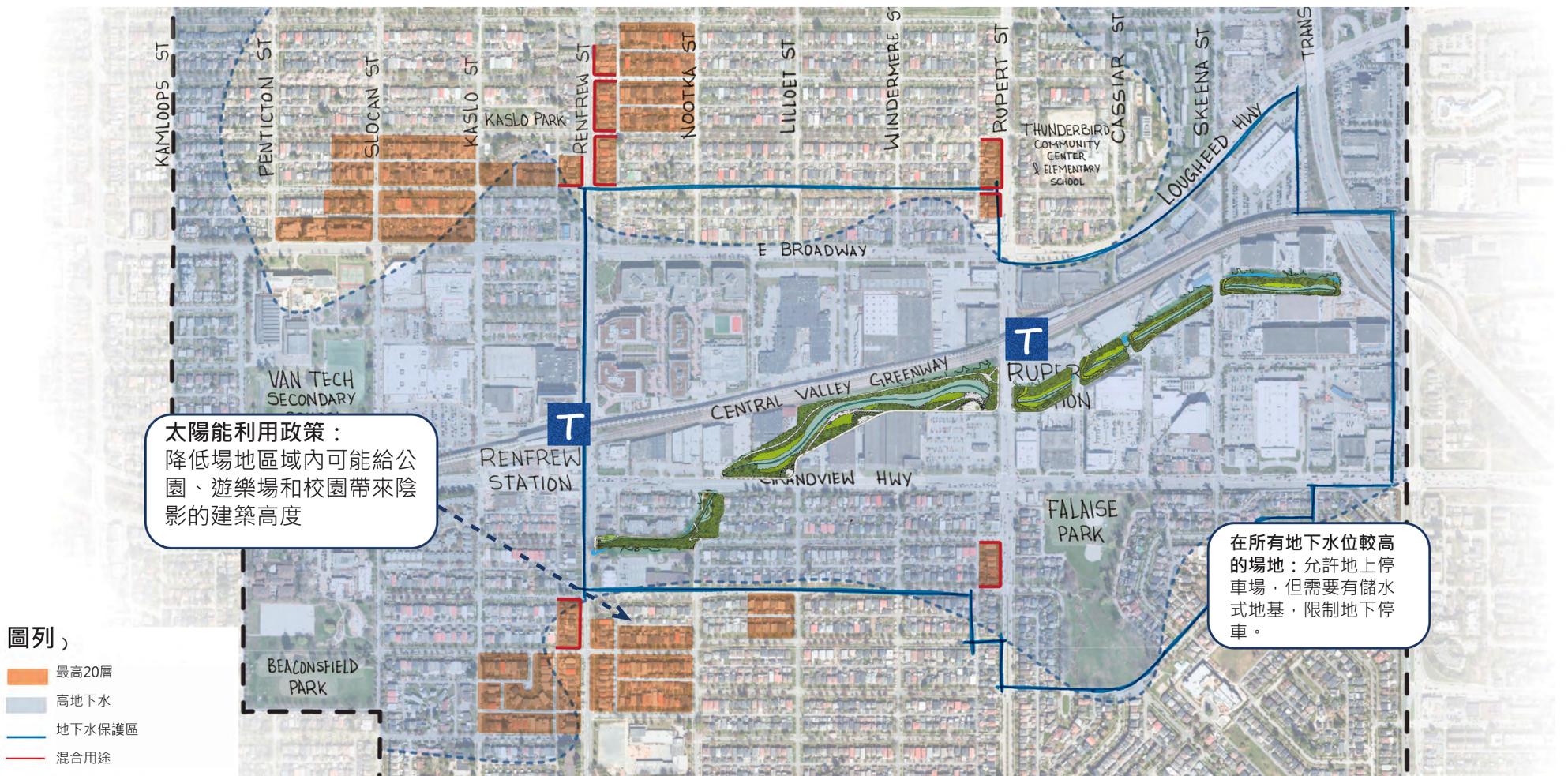
* 在地下水位較高的區域發展這些設施項目所需的額外高度和密度 (以抵消發展成本) 與第2級區域中允許的中等高度不相容。

** 對於無法滿足上述選項要求的用地，將允許興建從6層公寓到多拼屋的缺乏的中型住宅 (Missing Middle) 項目。

住屋機會：第3級 (最高20層)

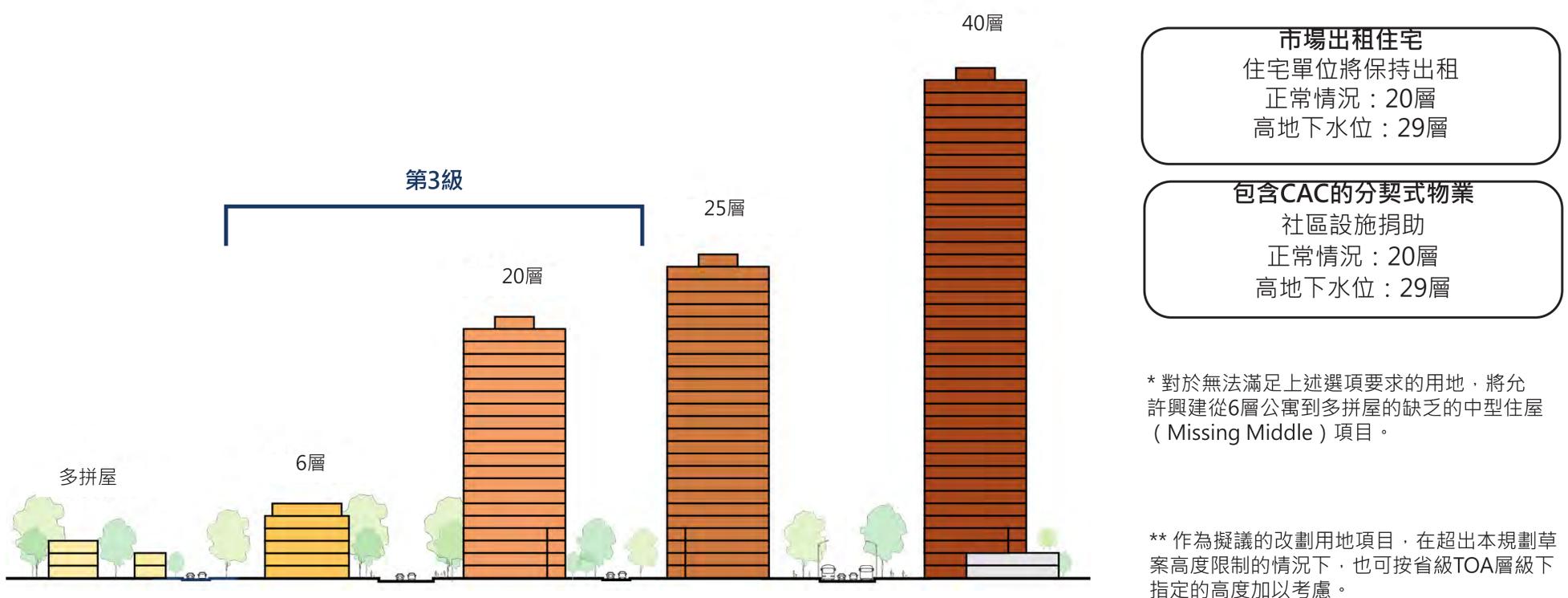
距離車站區域步行10分鐘以內的全新住宅選擇

第3級位於車站區域的邊緣，提供建造較低層建築的機會 (從20層到29層)。



第3級區域的新住屋機會：

第3級包括兩個建築選項：(1) 專門建造的出租建築，或 (2) 包含社區設施捐助 (CAC) 的分契式物業。本層級場地主要面臨地下水位高的挑戰，這會增加建築成本。建設地下停車場將被限制，需要專門的地基設計來維持地下水流入靜溪，以支援溪流健康。要發展這些建築選項，要求場地長度至少為150米，這意味著大多數項目都需要進行地塊整合。



地下水與發展

保護靜溪、管理地下水並支持發展

社區的地下水接近地表。地下水維持著靜溪在夏季的水流。正因如此，我們需要制定法規來管理地下水。這些法規支持通過限制地下建築結構（特別是停車場）來保持地下水自由流動以維持和補充靜溪。

地下水保護區：

靜溪附近用地的規定：

- 允許地上停車場
- 限制地下建築結構，例如地下停車場
- 必須使用專門的地基設計，例如儲罐地基
- 可能需要對地下水進行監測
- 探索增加高度和密度的可能性來抵消發展成本上漲

高地下水位區域：

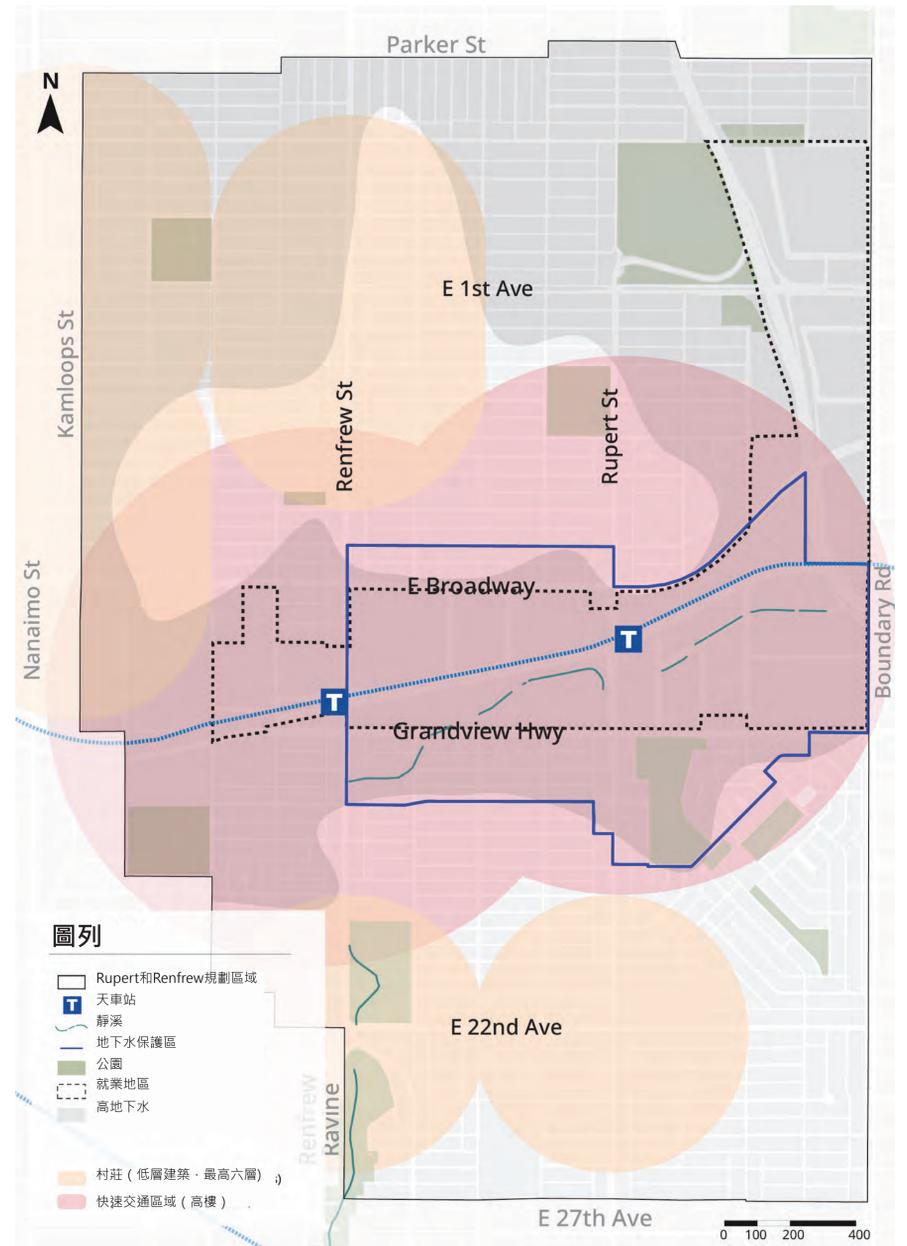
針對高地下水位區域的所有其他場地：

- 允許地上停車場
- 必須使用專門的地基設計，例如儲罐地基
- 可能需要對地下水進行監測
- 探索增加高度和密度的可能性來抵消發展成本上漲

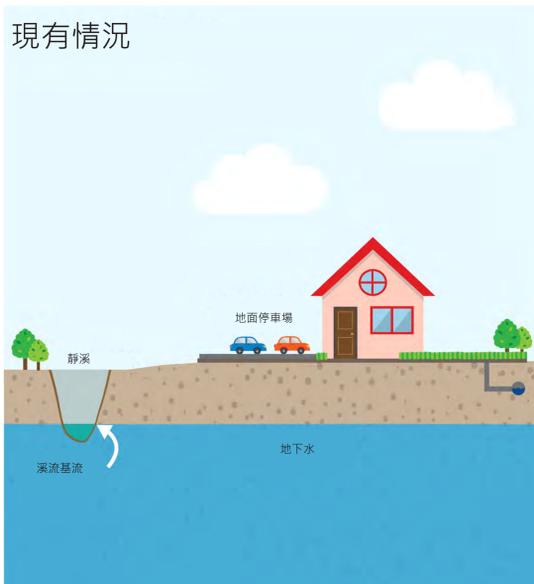
地上停車場選項：

停車選項將根據場地實際情況而定：

- 地下水位較高的建築場地最多可建造有兩層地下停車場的地面停車場
- 高地下水位的缺乏的中型住宅（Missing Middle）用地只能建造地上停車場
- 地下水情況正常的場地可照常建設



高地下水位與停車場：



靜溪流域

通過復育靜溪並擴大Boundary和Nootka之間的溪流走廊，為可恢復性發展提供空間

規劃草案優先考慮靜溪，通過復育和溪流走廊擴大，將有助於管理雨水，通過吸收雨水並為水的自由流動提供空間，防止洪水。這能為就業地區和車站區域的發展提供支援，同時為魚類、鳥類和其他野生動物提供棲息地。



靜溪復育和改善規劃 從Renfrew街至Boundary路

靜溪要點：

- 更寬闊的溪流和河岸走廊有助降低房屋遭受洪水侵襲的風險。
- 拆除暗渠以復育溪流並增加新的溪流棲息地。
- 使用能夠抵禦洪水，有效管理雨水並改善水質的設計。
- 探索通過生態走廊改善靜溪和Renfrew Ravine之間連通性的機會，從Nootka街和Skeena街開始，將部分通行路權重新分配給自然空間。
- 改善流域生物多樣性和生態健康。
- 改善社區與自然的接觸度，並提供供社區使用和休息的小型座位區。
- 通往Eastside Crosscut Greenway的新的多用途路徑和交通接駁。
- 繼續支援溪流沿岸的社區管理和管護工作。



多用途步道的例子



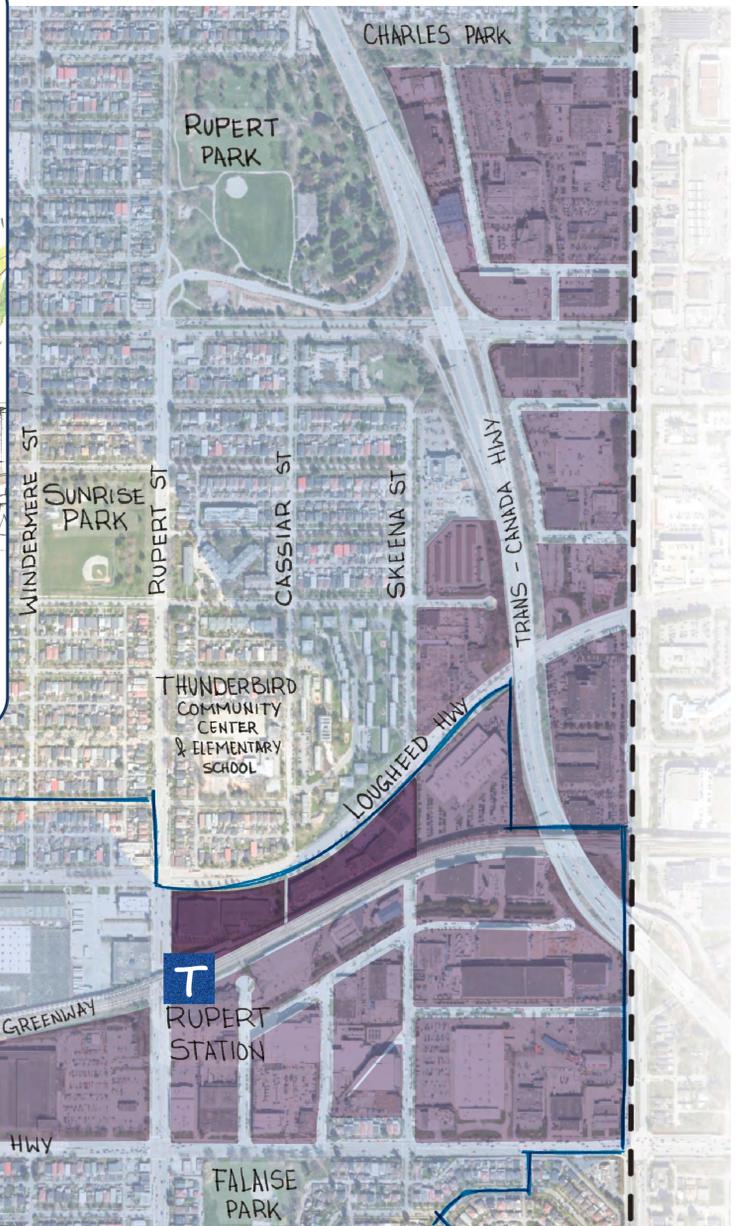
就業地區

加強Grandview-Boundary就業地區並增加就業機會。

Grandview-Boundary就業地區是一個重要的工業中心，它得益於其與區域交通網路的便利連接。針對就業地區未來的願景包括：



允許增加工業發展的密度以支援業務擴展，同時解決高地下水、靜溪流域和所需的鐵路退縮距離等挑戰。



圖列

- 就業空間的積比率為5倍 (工業空間積比率為2倍)
- 就業空間的積比率為3.5倍 (工業空間積比率為1倍)
- 就業空間的積比率為3倍 (工業空間積比率為2倍) *
- 高地下水
- 地下水保護區

就業地區要點：

- 不允許住宅發展，以支援工業和就業發展。
- 鼓勵建造更大規模的工業建築，上層樓層用於較新的現代工業用途，而地面一層則設有更大的樓板以支持製造和分銷業務。
- 限制地下停車場的建設以保護靜溪和地下水流。
- 支援工業和辦公建築內新建托兒設施
- 鼓勵新的藝術工作室或製作空間，並保護現有的藝術和文化空間。
- 添加街道樹木和景觀退縮區域來解決樹木和植被不足的問題
- 支援Grandview公路沿線的大型百貨超市及車站和主要路口附近的新零售點。

現代工業用途



村落區

擴展社區中心附近的商店和服務

村落區是較小的零售和社區使用區域。這些區域將會看到新的住宅、零售、公共空間和便利設施機會。規劃草案確立了三個村落區：1st和Renfrew以及22nd沿線在Renfrew和Rupert的兩個村落區。西北邊界沿線規劃也回應了Nanaimo街沿線在1st和Broadway的村落區提議。



1st Avenue村落區商業大街：為本地服務的新零售點，提供租賃和分契住宅的混合住屋選擇，包括6層公寓、鎮屋和多拼屋。



22nd Avenue：從Rupert至Renfrew

村落區要點：

- 新的混合用途開發項目：最高達6層的市場出租公寓，其中20%為低於市價的出租單位。
- 如果物業重新發展，則通過更完善的租戶搬遷和保護政策為租戶提供支援。
- 為本地服務的商店和服務可能包括百貨超市、藥房、髮型屋、咖啡店、藝術工作室或街角商店。
- 擴建和更換重要的市政和社區設施：Renfrew公園社區中心和Frog Hollow鄰里之家。
- 增加新的公園空間並改善現有的公園空間，例如用新的噴水公園取代Renfrew公園的淺水池。



村落區：Renfrew街的1st Avenue

打造完整的社區·支持我們的社區中心



1st Avenue村落區要點：

- Renfrew街沿線的全新混合用途發展項目，提供6層混合用途市場租賃公寓，其中包括20%低於市價的租賃單位。
- Renfrew周邊街道上的新住宅將包含多種缺乏的中型住宅 (Missing Middle) 選擇，包括6層市場出租公寓、4層分契住宅、鎮屋或多拼屋。
- 如果物業重新發展，則通過更完善的租戶搬遷和保護政策為現時的租戶提供支援。
- 更多機會給予服務本地的新商店和服務，讓人們能更輕鬆地滿足日常需要 (例如百貨超市或藥房、美容美髮店、咖啡店、藝術工作室、熟食店或餐廳)。
- 進一步評估增加新公園空間或擴大現有公園空間的機會，以及Clinton和Sunset公園遊樂場的潛在改進機會。
- 改造Renfrew街，使之成為擁有受保護單車徑和經過升級或新的交通燈的完整街道。
- 探索重新分配道路空間以建造新的廣場和人性化公共空間的機會，以支援在社區中心的聚會、社交、休息和活動。

1st Avenue村落區住房選項：



圖列

- 最高6層
- 多拼屋
- 高地下水
- 混合用途

Frog Hollow鄰里之家

支持更新並擴建Frog Hollow鄰里之家是本規劃確認的優先事項。

未來的更新工作必須通過全市資本融資程序和其他資金來源來支援。有關資金目前尚未獲確立，更新和擴建的時間表也尚未確定。市政府正在繼續努力實現在全市範圍內為這些社區基礎設施項目提供資金的方式。

村落區：Renfrew夾Rupert街的22nd Avenue

塑造完整的社區·支持我們的社區中心



圖列

最高6層
多拼屋

混合用途

22nd Avenue村落區要點：

- 22nd Avenue、Rupert和Renfrew街沿線的全新混合用途發展項目，擁有6層混合用途市場租賃公寓，其中包括20%低於市價的租賃單位。
- 商業大街周邊區域多種選擇，將包含缺乏的中型住房 (Missing Middle)，包括6層的市場出租公寓、4層的分契住宅、鎮屋或多拼屋。
- 如果物業重新發展，則通過更完善的租戶搬遷和保護政策為現時租戶提供支援。
- 為服務本地的新商店和服務提供機會，讓人們能更輕鬆地滿足日常需要 (例如百貨超市或藥店、美容美髮店、咖啡店、藝術工作室、熟食店或餐廳)。
- 建造一個新的噴水公園來取代Renfrew公園的淺水池。
- 22nd Avenue沿線的街道改善包括增設新的公共座位和露台及保留現有的街道樹木。通過Nootka的Eastside Crosscut綠道改善交通連接。
- 保護和加強現有的社福服務非牟利組織集群，例如位於Kaslo和21st的新BC兒童醫院複雜醫療照護中心周圍的集群。
- 探索重新分配道路空間以建造新的廣場和人性化公共空間的機會，以支援在社區中心的聚會、社交、休息和活動。

22nd Avenue村落區住房選項：



Renfrew公園社區中心

更新並擴建Renfrew公園社區中心是本規劃確立的優先事項。

未來的更新工作必須通過全市資本融資程序和其他資金來源來支援。有關資金目前尚未獲確立，更新和擴建的時間表也尚未確定。市政府正在繼續努力實現在全市範圍內為這些社區基礎設施項目提供資金的方式。

缺乏的中型住宅 (Missing Middle) 包括多拼屋區

在規劃區域內增加新的住屋選擇

車站區域和村落區以外的物業也有新建住宅的機會。

缺乏的中型住宅 (Missing Middle) 包括低層公寓 (6層用於出租·4層為分契住宅)、鎮屋和多拼屋：

● 缺乏的中型住房 (Missing Middle) 選項將被允許設置在車站區域和村落區的步行距離內。

這能為人們創造更多機會，讓他們可以步行到達商店、服務設施、便利設施和交通樞紐。

太陽能利用政策：降低場地區域內可能給公園、遊樂場和校園帶來陰影的建築高度

● 目前，市內所有區域均允許建設多拼屋。

這些地點距離車站區域和村落區提供的便利設施稍遠。為了保護北岸和敏感區域的公眾視野，一些靠近便利設施的場地將保留為多拼屋。



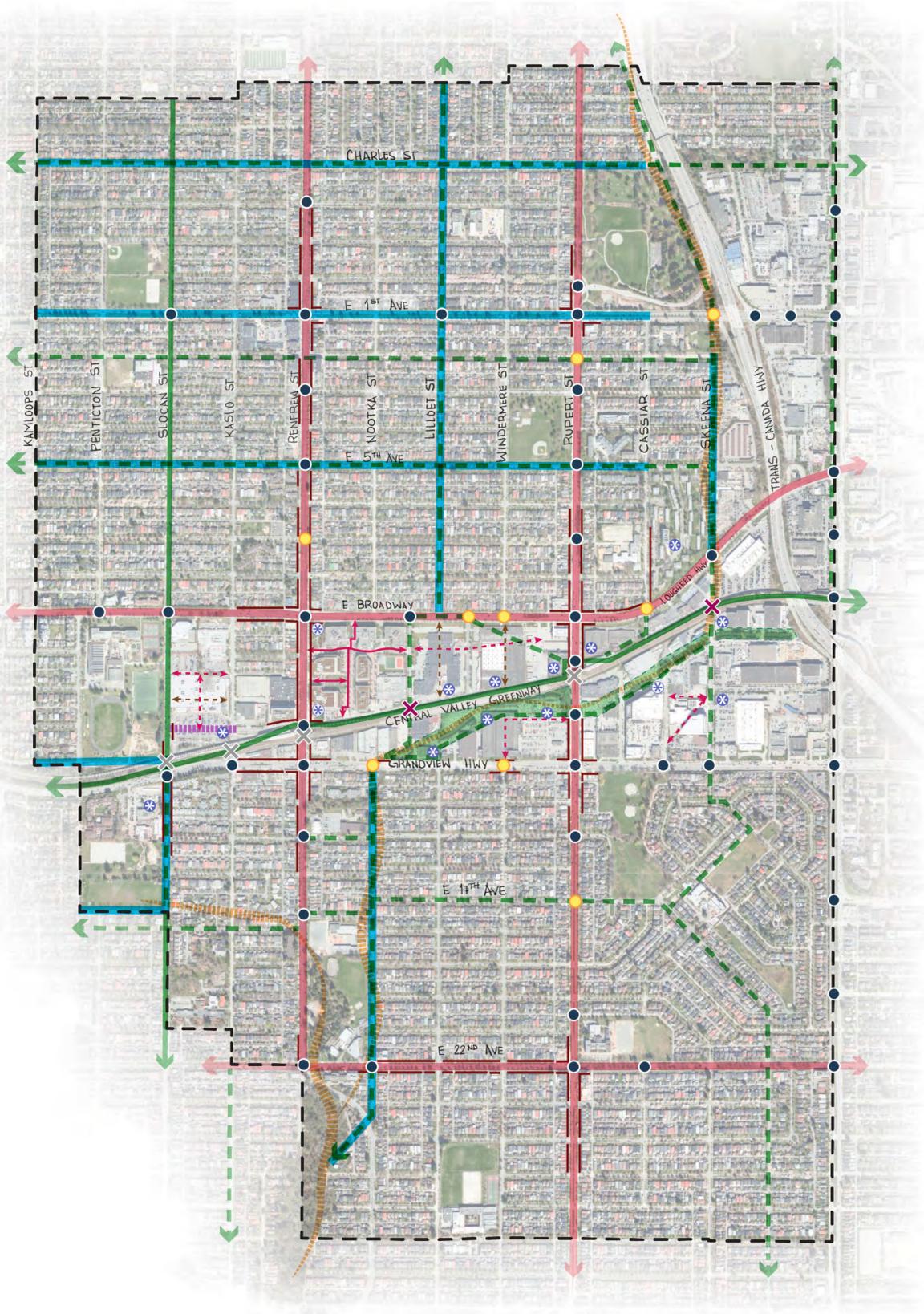
缺乏的中型住宅 (Missing Middle) 類型



公共領域框架草案

塑造充滿活力的公共生活場所

公共領域框架草案確立了以下機會：加強步行和騎單車方式往返社區的連通性，提高安全性，增加接觸大自然的機會，提供聚會節慶的場所及使用便利設施的可能性。



圖列

- 潛在的活躍街面
- ⊗ 現有的公共空間
- ⊗ 在未來公共空間
- T 火車站
- 現有綠道，未來升級
- 建議的完整街道
- - - 未來綠道
- 藍綠系統
- 藍綠系統綠道

- 現有的交通號誌
- 建議的交通號誌
- X 現有的鐵路平交道
- X 建議的鐵路平交道
- 現有的街區中段行人穿越道
- - - 未來主要的街區中段行人穿越道
- - - 未來二級的街區中段行人穿越道

「綠道」是專為所有年齡層和活動能力的人士設計的優質步行、滑行和單車騎行走廊。它們應該能通過改善街道的活躍交通、社區建構和生態環境，為創建更加充滿活力和可持續性的公共領域作出貢獻。綠道主要位於本地街道上，包括以前被稱為「本地街道單車徑」的路線。視乎具體情況，綠道將採用多種不同的形式，但隨著時間的推移，我們的目標是讓他們盡可能實現無車化。

「完整的街道」是指一種整體的街道設計方式，會考慮到土地使用、交通、城市設計和公共空間之間的相互作用。這種設計方法回應了當地實際情況及更廣泛交通網路的連通性和可靠性。完整的街道會考慮到各個年齡層、各種能力水平、各種出行方式的人們的需要。為步行、騎單車和使用公共交通的人們提供安全舒適的通道並不是事後的考慮，而是一個不可或缺的綜合規劃原則。

「藍綠系統」是連貫的公園式街道網路，採取受自然啟發的方式管理水和土地，旨在複製自然功能並支援生態系統。

「生態走廊」能夠創造一個自然空間網路，為鳥類和野生動物提供棲息地。

「活躍的街面」在地面層提供商業機會的建築，包括商店和服務設施。這些空間可從街道進入，並可提供庭院、展示、防雨風等功能。

- 道路重新調整
- 生態走廊（大致對齊）
- 靜溪增強走廊