



BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN

BROADWAY VALDEZ 具體計劃

社區講習會
2011年十二月八日



議程

- 歡迎
- 草本計劃概念概覽
- 社區參觀活動
 1. 土地使用
 2. 社區設計
 3. 流通、進出、和停車
 4. 實施策略
- 小組問題和評論
- 未來步驟
 - 具體計劃和環境影響報告

BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN



計劃進展

- 2008: 百老匯覆蓋區域通過促進零售使用
- 2009: 社區講習會和社區利益團體會議
 - 遠景和目標—2009年五月
 - 現存情況—2009年七月
 - 項目選擇—2010年一月
- 2010: 具體計劃程序延遲
- 2011: 重新推出公共規劃程序
 - 四月二十八日和五月二十五日社區講習會
 - 七月至十月：草本計劃概念精修，利益者會議
 - 十一月：完成草本計劃概念
 - 十二月八日：社區講習會—簡報草本計劃概念

BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN



計劃背景：零售處境

- 2006 年全市性增強零售策略
- 就提供類似貨品而言，是全國最大服務不足的城市
- 市府每年從零售收入損失十億元
- 每年銷售稅收損失一千萬元
- 失去份工作之可能



BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN

舊版草本計劃概念

- 舊版計劃更依賴更大的部門經濟支援角色
- 新的方法是更靈活和實際，反映項目的約束：
 - 經濟不景氣
 - 零售業的波動
 - 重建局的不明朗性
 - 很多不同的土地業主／小型地皮面積
 - 住宅和零售用土地價格之差異
 - 目前混合用途之分區情況

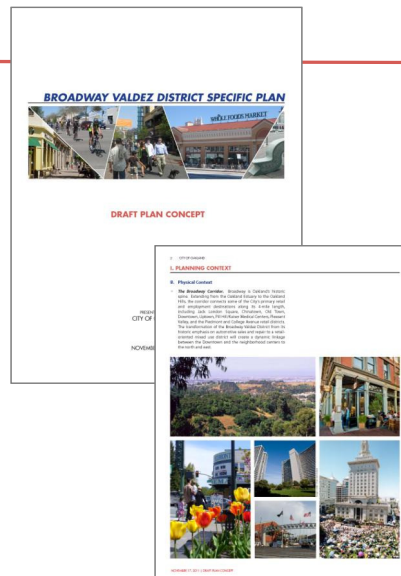


BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN

PREVIOUS ALTERNATIVES

草本計劃概念

- 重點是長期創造一個目的地零售區
- 收集來自發展商、零售業專家、和設計專業者之意見
- 識別發展計劃和機會之地點，非建立佔地空間
- 集中於建立市場，並和業主合作克服對新發展之挑戰



BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN



目前草本計劃概念

- 目前的策略，是以增量干預、分階段、和建立在目前已有的資產為基礎
- 作為具體計劃準備的部份，將制定更多詳細的建議



BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN

遠景和目標

- **願景聲明：**一個「完整」和「環保」的社區，促進社會和經濟可永續性之混合用途發展，增加本地稅收，特別通過目的地零售店
- **目標**
 - 目的地零售
 - 一個「完整」的社區
 - 一個真正屋崙風格的地區
 - 一個可步行的地區
 - 以公共交通為取向
 - 完整的街道
 - 管理性的停車
 - 公共空地
 - 影響現時資產
 - 可永續的發展

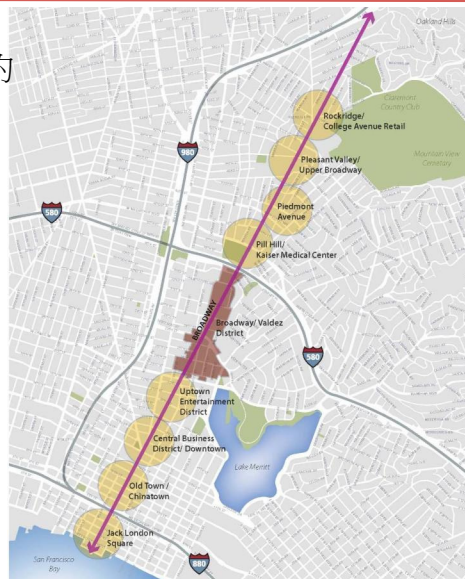
BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN





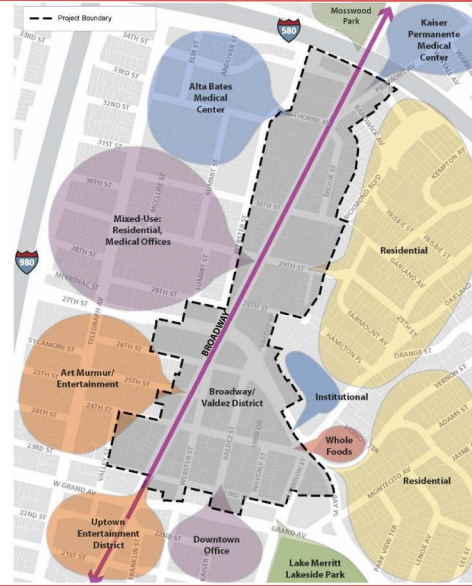
規劃脈絡—「從山到水邊」

- **Broadway**百老匯街是本市歷史脊柱，聯繫以下地區的主要零售和就業目的地：
 - 傑克倫敦廣場
 - 華埠
 - 舊城
 - 商業區
 - 上城
 - *Kaiser Medical Center*
 - *Pleasant Valley*
 - *Piedmont* 和 *College Avenue* 零售區



周圍土地使用

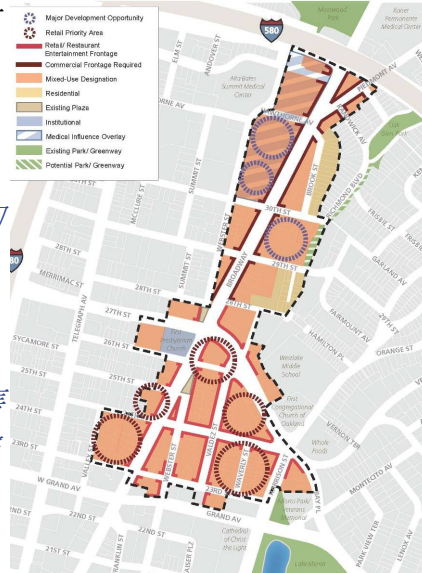
- 在東西兩邊有完善的住宅區
- 在北端有兩個主要的醫療中心，為該區帶來數千僱員和訪客
- 上城和Art Murmur/停車區充滿活力的混合用途地區吸引訪客
- 在中央商業區，毗鄰的美麗湖提供近地區的日常生活
- 在項目地區或周圍地區，有限的零售競爭



BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN

整體土地使用概念

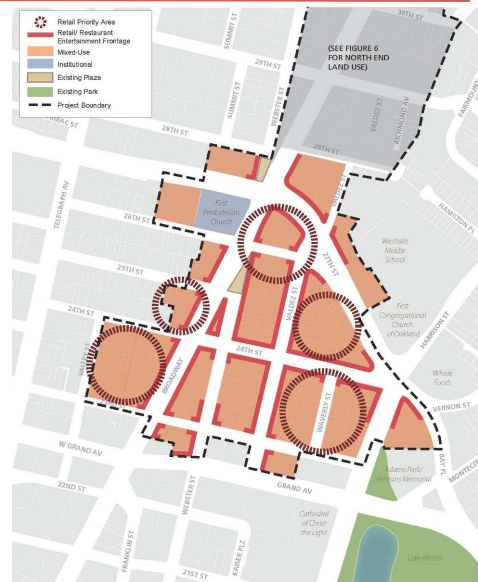
- Valdez 三角區 – “目的地零售區”
- 北端區 – “混合用途大道”
- 活躍的樓下使用：
 - Valdez 三角區：需要臨街的零售店
 - 北端區：需要臨街的商業
- 發展計劃
 - 800,000-1.4 百萬平方呎零售
 - 500,000 - 900,000 平方呎辦公室空間
 - 900 -1,800 個房屋單位



BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN

VALDEZ 三角區土地使用概念

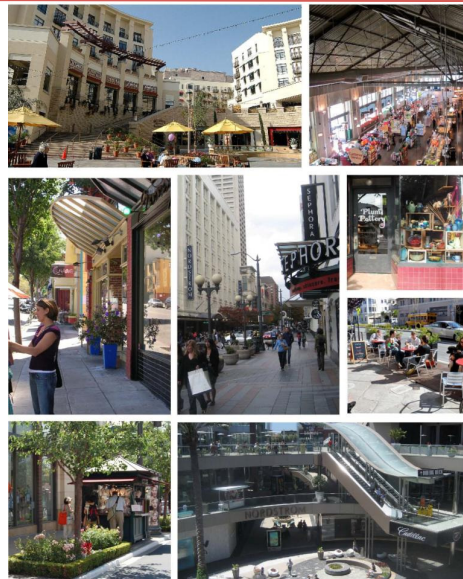
- 所有地區
 - 規定地下零售／餐館／娛樂用途
- 5 個零售優先區
 - 保留地點供主要零售用
 - 配合獎勵之最低樓面規定
- 其他地區
 - 准予更多元化混合用享和大小
 - 鼓勵樓上做住宅



BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN

VALDEZ 三角區零售概念

- 比較商品購物的重要集中地
- 「真正屋崙」的地點
- 混合本地和全國性的零售店
- 地下零售設計使街道熱鬧
- 在三角區零售比住宅優先
- 配合性的混合用途，使地區日夜充滿活力
- 集中於「以行人為取向的購物街」



BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN

零售類型 – “混合類型”

例子

大型零售店	80,000 – 200,000 平方呎	Target, Kohl's, Lowe's, Best Buy
百貨公司	50,000 – 150,000 平方呎	Macy's, Nordstrom, JC Penny, Saks Fifth Avenue, Sears
小型公司	10,000 – 50,000 平方呎	Crate and Barrel, Old Navy, Pottery Barn, Restoration Hardware, West Elm, REI
其他全國性零售店	至 10,000 平方呎	Nine West, The Gap, J Crew, Sur La Table
本地屋崙商咨	至 10,000 平方呎	Bay Area Bikes, Entrez Open House, Oaklandish, Tip Top Bikes, Urban Indigo, Paws and Claws, Juniper Tree Fashion

土地使用 – VALDEZ 三角區零售優先地區

發展零售的最大障礙

- 住宅和零售土地價格之差別
- 目前混合用途分區情況

傳統重建	議題
市府收購和聚合物業減低土地價值	不可能因為重建局可能被取消或財政上有所限制
其他選擇	議題
重新將這些地區劃定只供零售之分區用途	政治挑戰
只有在達到最低限度樓面／平方呎零售發展時准予某類住屋發展	▪准予住宅發展的土地，價值太高，使重要的零售發展商無法推動新發展 ▪如在零售優先地區准予興建住屋，發展商可能不會將發展零售放在優先 ▪提供住屋的紅利可能未夠獎勵重要零售之發展

VALDEZ 三角區零售獎勵

- 可能獎勵：
 - 改善街景和公共空間
 - 以目前的住屋權利影響市府擁有的物業
 - 第一個主要零售建議觸動市府在停車項目的投資
 - 來自市府之可能財務援助
 - 市府為任何遷徙的歷史性建築物尋找接收區



BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN

北端土地使用概念

- 識別三個主要的發展機會地區
- 在三十街以北Webster和Broadway之間與醫療有關之機會地區
- 混合用途指定：
 - 規定在Broadway和Piedmont有活躍的地下商業用途
 - 鼓勵樓上做住宅或辦公室
 - 准予在Broadway以外其他街道有住宅和非商業性的臨街空間

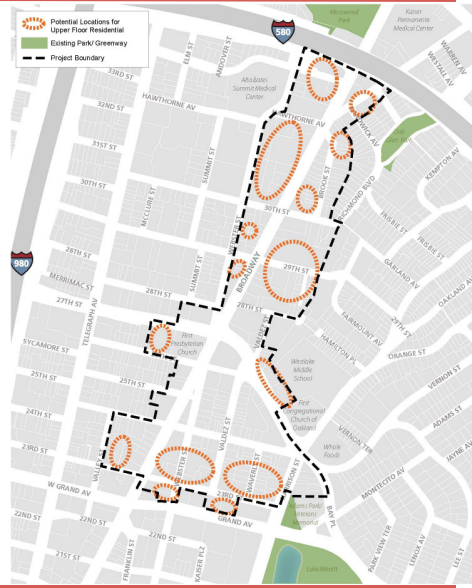


BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN

土地使用－整體房屋策略

- 住屋對創造一個混合用享的地區重要
- 至少有900-1,800個房屋單位
- 促進可負擔／上班族房屋之獎勵
- 滿足社區需要之房屋多元化
- 主要作為樓上用途

BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN



整體社區設計架構

- 通過建築物設計和改善公共空間突出重要入口
- 增強街景和行人環境
- 新的和改善的廣場和公共空地供公眾聚集用
- 適當規模的建築物設定公共空間的定義和使公共空間活躍
- 可穿過的街段和行人連結

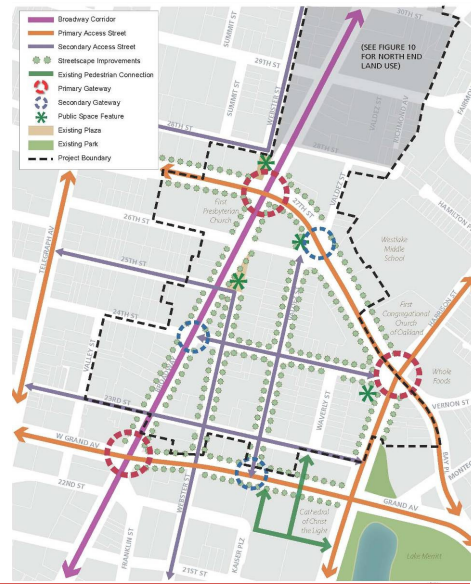
BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN



VALDEZ 三角區社區設計

- Broadway, 27th, Harrison, 和 Grand Ave. 的設計，主要作為進出的「大道」
- Valdez, Webster, 24th 和 25th 的設計，作為次要進出／「以行人為取向的購物街道」
- 增強街景／公共廣場以強調入口
- 增強行人連結前往美麗湖／商業區

BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN



北端社區設計架構

- 改善百老匯和橫街的街景，以增強行人環境
- 改善十字路口以突出重要的入口
- 增強至高速公路天橋下面地區以改善行人環境
- 公共空間特色以提供個性和公共生活
- 沿 Glen Echo Creek 設一個新的直線公園／綠化道

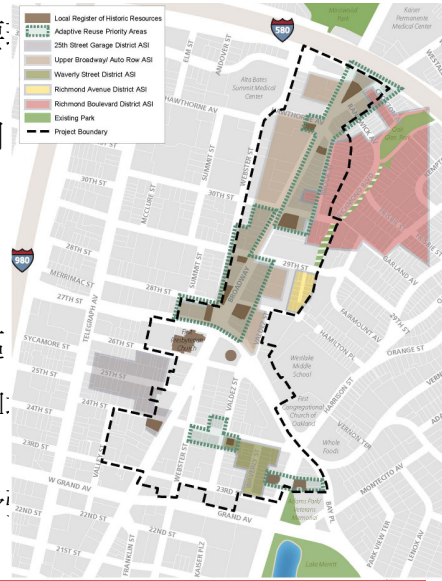
BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN



社區設計－歷史資源

- 保留對地區風格有貢獻的重要
存建築物
- 通過獎勵支持重修和重新使用
 - 改善計劃
 - 免稅
 - 較低停車規定
- 識別「適應性重新使用優先區」
- 探索可能之建築物遷徙計劃和
點
- 歷史性結構的建築物標準准予
性

BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN



流通、進出、和停車

- 平衡的流通系統，將連結和支援
未來的發展
- 「完整」的街道，對所有使用者均
安全和方便
- 擴大公共運輸服務：
 - 延長免費B穿梭車服務
 - 街車研究
 - 改善巴士站
- 新設和增強的行人和自行車設施
- 增強目前找路標誌和推廣地區

BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN



流通、進出、和停車

- 街道設計集中於在Valdez三角區創造一個「以行人為取向的零售區」
- 街指定作為共用路權（自行車和汽車共用）
- 在增加更多停車位之前，使用地區現存的停車供應
- 沿Glen Echo Creek設從北至南的行人綠化道
- 在Broadway和Webster設街段中間人行徑

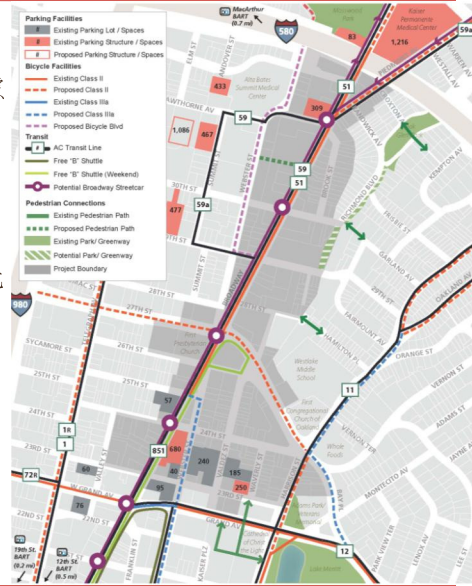
BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN



停車策略

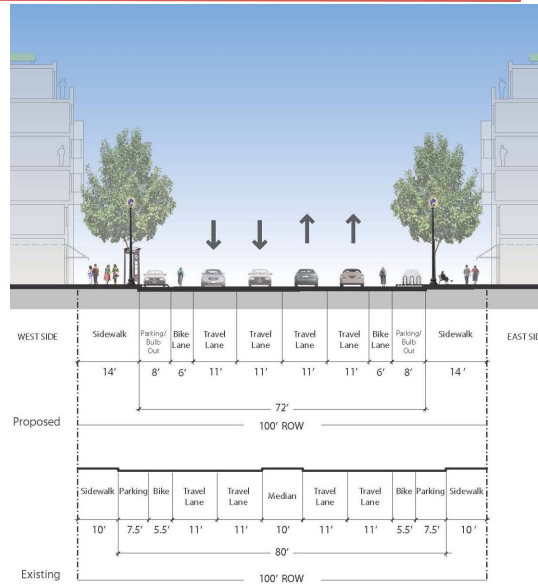
- 一個「停車一次」的方法
- 管理停車以鼓勵共同車位，和考慮動態的收費
- 創造停車福利區
- 充份使用目前的停車資源
- 以一個時間過渡至整體低的停車比例，以支持另類運輸模式
- 停車場而非路面停車位
- 設計確保和公共空間一致的準則

BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN



街道設計改善

- 更闊的人行道有方便行人的舒適設備
- 行人過馬路更安全（例如突出街沿）
- 一致的街燈照明
- 街道樹木
- 有蓋巴士站
- 自行車線和標誌牌
- 街上停車位
- 「環保街道」改善項目

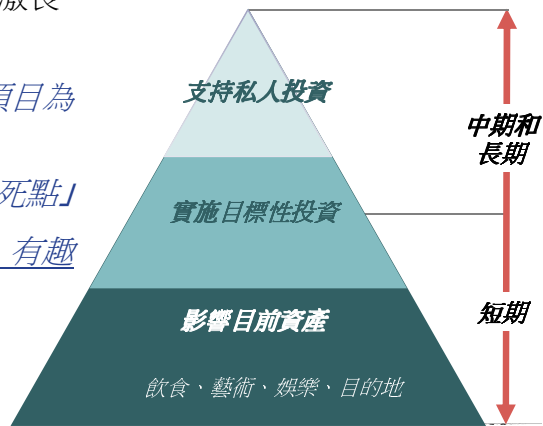


BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN



實施架構

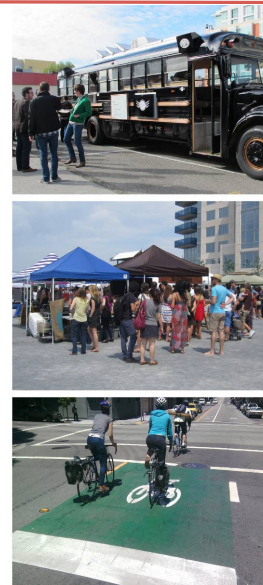
- 「分階段方法」
- “現在「擺好桌子」以刺激長期的新發展
- 以在地區已有效的項目為建基
- 「填補」空隙／活化「死點」
- 集中於使地區安全，有趣，和活躍
- 增強連結性



BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN

實施：短期策略

- 促進更多「吸引人們的項目區」（例如：餐館、酒吧、娛樂項目，藝術活動）
- 改善主要街道公共空間的性格
- 識別可供新發展的公共空間
- 設計對公眾更為安全
- 改善來往地區之公共運輸
- 支援目前業主和商業的重新投資



BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN

實施：短期策略 工具

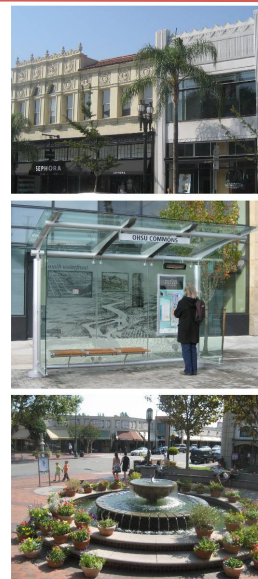
- 改善公共空間
- 延伸社區福利區（CBD）界限或創造新的CBD
- 停車福利區
- 臨時性活動和店面
- 臨街／住客改善計劃
- 安裝公共藝術
- 藝術和娛樂區重疊
- 延長免費「B」穿梭車
- 規範准予更大的彈性，以鼓勵在可行情況下重新使用歷史性建築物



BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN

實施：中期和長期

- 延伸CBD地區使用和一般規劃指定，用於未來發展
- 行人、自行車、和公共運輸設施（即：自行車道、斑馬線）
- 改善街景（即：樹木、座椅、照明）
- 創造停車福利區幫助保持和資助目前和未來的停車設施
- 繼續研究百老匯街車可行性
- 推行「迷你汽車街道策略」
- 鼓勵在百老匯東邊前停車場形成新的「餐館街」



BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN

4.10.2 - B RESIDENTIAL: Flats – Medium Density



Description
The majority of the stacked flat building types within the Baylands are medium-density stacked flats. They range from 4 to 6 stories, plus a pair of narrow 8 story (30') towers along Geneva. The buildings sit atop and around podiums with structured parking below. Ground floor retail is located along Geneva and F Street to establish the pedestrian-oriented shopping district in this area. Buildings will address the Promenade open space with articulation, massing and entrances oriented towards the space. Density ranges from 45 to 70 dwellings/unit per acre (DU/AC) net.

Medium density (stacked flat)
ground floor neighborhood w/
retail.
(50-55 DU/Ac net shown)

Required	Recommended	
Height	4-5 to 30' (optimal range) - at least 2' at base locations and 1' at other locations (See Figure 4.3 for details)	Building footprint at 5 ft at intervals of 5 ft (maximum required at 10 ft) around perimeter to be transparent
T.A.R.	20 ft	Intersect
Structural Coverage	40% min. open 40% min. open	Open
Setbacks	- at least 10' Residential lots 10' at all other locations 5-12' at Promenade 12' at Highway Blvd.	- at least 10' from building, sidewalk and way to go - and, and as well as from building, sidewalk and way to go
Butt Cont.	15% built reduction above 25' foot	Single
Parking Spaces	- at least 20 ft 1' ground level	Should contain regular intervals to clearly mark and/or mark materials and materials and building design
Parking Location	- Structural 10 ft - at least 10' from building with entrance prohibited on primary street	Should contain regular intervals to clearly mark and/or mark materials and materials and building design
Sustainability	LEED, Greenleaf Rated, or equivalent	Should contain regular intervals to clearly mark and/or mark materials and materials and building design
Ground Floor Use	Retail, neighborhood retail, or equivalent	Should contain regular intervals to clearly mark and/or mark materials and materials and building design

4.10.3 - C COMMERCIAL: Mid-Rise Office



Description
The Mid-Rise Office land use will feature commercial offices on upper stories with ground-floor retail on the ground floor on Geneva Boulevard and the Retail Main Street. This land use forms a transition between the most intense commercial development at the center of Geneva East to the low-rise Office R&D uses at the southern end of the district and into Visitation on Green North. In the Entertainment Variant, this land use extends further south.

[illegible]

BROADWAY VALDEZ SPECIFIC PLAN



■ 你是否同意以下精修的項目：

- BROADWAY VAL DEZ SPECIFIC PLAN



未來步驟

- 摘要社區會議的意見
 - 評論關於計劃草案的概念請在 2011年1月9日，星期一 前提交屋崙市府
- 開始草本具體計劃和草本環境影響報告
 - 環境影響報告(EIR)估測會議 - 2012年春季計委
 - 環境影響報告範疇會議－規劃委員會，2012年夏天
 - 舉行社區講習會，介紹草本具體計劃和草本環境影響報告：2012年冬季

聯絡我們

Ed Manasse, 項目經理／策略計劃經理
社區和經濟發展局（CEDA）
策略計劃部

項目聯絡資料：

- 電子郵件：bvdsp@oaklandnet.com
- 電話：510.238.7905