

背景信息

不列颠哥伦比亚省政府通过了一项住房法案，其中对高贵林如何规划和支持经济增长作出了重大变更。这包括针对 SkyTrain 周围开发（称为“公共交通主导区”）的新规则。为应对这些新规则，我们将通过公共交通主导区更新项目，更新我们《官方社区规划》(Official Community Plan) 中的土地用途和政策以及《分区条例》(Zoning Bylaw) 中的规定。

常见问题

什么是省级公共交通主导区？

本省以指定公共交通站方圆 800 米为界确立公共交通主导区。高贵林市内或附近的八个 SkyTrain 站点全部属于指定公共交通站：

- Braid Station (布雷德站)
- Burquitlam Station (本贵林站)
- Coquitlam Central Station (高贵林中央站)
- Inlet Centre Station (内湾中心站)
- Lafarge Lake - Douglas Station (拉法基湖一道格拉斯站)
- Lincoln Station (林肯站)
- Lougheed Town Centre Station (洛歇镇中心站)
- Moody Centre Station (满地宝中心站)

根据省级规则要求，本市应该如何做？

- 指定《条例》中规定的上述所列车站周围为公共交通主导区（完成）
- 撤销这些公共交通主导区内的住宅最低停车位要求，但针对残疾人士的停车位要求除外（完成）
- 对于公共交通主导区内划分为住宅用途的房地产，允许的最低建筑高度和密度如下：

等级	到 SkyTrain 站的距离	本市必须允许的最低密度 (FAR*)	本市必须允许的最低高度
1	200 米或更少	5.0	20 层
2	200-400 米	4.0	12 层
3	400-800 米	3.0	8 层

*容积率 (FAR) 是一种测量密度的方式，指建筑物占地面积相对于其所在地块面积的比率。

本次开发与高贵林市现有的公共交通周边允许密度有何不同？

高贵林市有一项公共交通主导开发战略，实施已 10 余年，旨在确保快速公共交通周边的新开发支持更高的密度、方便行人通行、兼备各种土地用途（例如铁路、住宅、公园等），以确保民众能够在靠近优质公共交通服务的区域居住、工作和休闲。

在高贵林市的很多地方，现有计划允许的密度已经达到或高于省级立法允许的密度，但在其他地方，密度允差仍需要提高。例如，以往指定用于建设联排别墅、单户独立住宅或小型住宅（例如三户或四户）的区域现在将允许建造公寓。

已规划和未规划的公共交通主导区有哪些差别？

在本贵林到洛歇镇（Burquitlam-Lougheed）和市中心（City Centre），公共交通主导的开发在塑造高贵林市的经济增长过程中发挥着重大作用。公共交通主导的开发集中 SkyTrain 等优质、高频次公共交通服务周边的住房、就业、店铺、服务和福利便民设施。本市将优先着力于与为市中心和本贵林到洛歇镇的经济增长已经规划过的区域相重合的公共交通主导区（“已规划的公共交通主导区”），剩余“未规划的公共交通主导区”将在该项工作结束后再行处理。

请参阅第 4 页的“项目阶段和研究区域”地图。

《官方社区规划》和《分区条例》将何时更新，以反映本省规定的公共交通主导区允许的最低密度？

本市目前优先安排**已规划的公共交通主导区**。（请参阅上文关于**已规划和未规划公共交通主导区的描述**。）该项工作即将完成，与此同时是对本市的开发融资和租房激励工具实施重大更新，以及选定“肩部”区域、科莫湖（Come Lake）和奥斯汀（Austin）“走廊”区域的其他工作。该项工作预计将于 2025 年 6 月之前完成。

该项工作结束后，本市将着手应对剩余**未规划的公共交通主导区**。

本市是否有权排除或豁免公共交通主导区内 SkyTrain 车站周边的房地产和/或街区？

没有。在高贵林市，SkyTrain 车站方圆 800 米范围内被划分为住宅或混合用途的任何土地，必须被指定为公共交通主导区；但是，有几项联邦或省级法规也适用，可能会取代或限制这些要求：

- 农业用地储备（ALR）
- 依据《航空法》颁布的《机场分区条例》
- 联邦公有土地
- 河漫滩、危险区域、河岸区及其他环境敏感区域
- 有历史遗迹命名或复兴协议的历史文物和遗址

此外，本市的《官方社区规划》继续规定房地产未来的相应用途。对于《官方社区规划》土地用途指定不允许用于住宅用途的土地，例如，指定仅供就业用途或用于未来建设公园的土地，本市可能会拒绝在该土地上建造住房的申请。

本市是否会更改公共交通主导区内所有房地产的分区（即，对公共交通主导区内的所有房地产进行“预分区”）？

本市不需要为了履行该法律的义务而对房地产进行“预分区”。但是，作为其他省级住房举措的直接或间接结果，公共交通主导区内的某些房地产可能需要进行重新分区或“预分区”。

我的房地产位置非常靠近公共交通主导区边界。是否能调整边界，把我的房地产纳入进去或排除在外？

公共交通主导区的准确位置和边界线已经在省级法规中载明。对所有特定密度和高度的法定要求，以及禁止设置住宅停车位最低数量的要求，仅适用于这些规定区域内的房地产。但是，在公共交通主导区的实施过程中，本市将借机在选定地点规划周边的房地产（称为“肩部区域”）。请参阅第 4 页的“项目阶段和研究区域”地图。

如果有一部分房地产在公共交通主导区内，另一部分不在该区内，我能不能进行土地整合？

目前，本省规定的公共交通主导区内最低密度、高度及撤销住宅停车位最低数量的要求不适用于非公共交通主导区内的房地产，即便已经与公共交通主导区内的房地产进行整合。公共交通主导区的边界根据省级法规生效日期（即 2023 年 12 月 7 日）当天存在的房地产界线予以确定。

对小型多户住宅的许可在公共交通主导区内是否适用？

不要求本市许可在公共交通主导区内的土地上进行小型多户住宅开发（即，一个地块上 3 到 4 户住宅）；但是，作为小型多户住宅实施的直接或间接结果，当前分区仍然可能发生变更。

项目阶段和研究区域

Project Stages and Study Areas

