

规划 + 奥运会大事记

作者：Roger BayLey 等

译者：赵敏 许松华 水润宇 等



Olympic International Inc.

Olympic International营造的是舒适、健康、节能的室内环境。作为厂家代表，他们承诺向当地市场推出世界上最具创新性、最可持续的技术。“千年·水”项目采用了辐射式供暖和制冷技术，可以大幅降低能耗、减少系统噪声、提高可用室内净高、改善整体热舒适度和室内空气质量。



Enerpro Systems Corp.

Enerpro Systems Corp.是新型建筑智能化能源管理和现有建筑基础设施升级领域的市场领头羊。自1996年以来，公司为不列颠哥伦比亚省制订的仅有的几个能源管理项目一直提供着零成本、全方位服务的解决方案，使能源和用水效率达到极致，降低了消耗，并获得了可观的经济效益。这种突破性的创新夺得了能源管理方面的一系列第一，诸如它能够“千年·水”的1100个住房单元实时观看所有能源消耗和用水情况的数据。



Keith Panel Systems

Keith Panel Systems (KPS)是北美地区设计、制造和安装雨屏墙系统的龙头企业。他们以参与建造了“千年·水”而备感自豪。KPS安装的雨屏墙系统可以保持建筑物表面性能的完整性，减少供暖和制冷荷载，延长使用寿命，且基本免于维护。Alucobond®, Swisspearl®和特殊玻璃是KPS制造的专用系统上安装的优质外部装饰品。



Wilco Landscape Westcoast Inc.

Wilco公司已成为专业从事建造和交付建成景观的企业。作为业界领袖，公司为市政工程、公园项目和开发项目提供项目管理及景观建设服务，已向客户成功交付了多项复杂的项目。Wilco长于创造多样化，善于挑战和接手那些需要丰富经验和知识才能胜任的项目，这些经验和知识是他们在不列颠哥伦比亚省和加拿大西部接手的众多项目中所积累的。



温哥华市

温哥华市是世界最具宜居性的城市之一。该市目前制订的目标是到2020年成为全球“最绿色的城市”。因其提供的各种服务和实行的多项计划，该市已荣获数项大奖，其中有“联合国公共服务创新奖”，并作为四大先行城市之一应邀加入联合国“碳平衡网络”。为进一步支持这些目标的实现，温哥华市耗时十余载设想了福溪东南和奥运村船坞区（Olympic Village Shipyards Neighbourhood）的宏图，并作为全球可持续城市开发项目的典范目前已着手开发。

合作伙伴

加拿大联邦住宅署

加拿大环境部



“温哥华绿色之都”是该市对成为新兴的全球绿色经济领头羊的承诺，也是对自己本身的定位。“温哥华绿色之都”展示了该市在可持续性方面的领导能力，显示了它对无限想象、力图创新的挑战和对新机遇的追求。欢迎来温哥华投资创业，在这里，商业就是绿色，绿色意味着商业！

“温哥华绿色之都”与福溪东南和奥运村息息相关，它集各种绿色技术和设施于一身。要了解更多信息，请登录Vancouver.ca或vancouvereconomic.com网站。

下一章：公共空间 + 基础设施

《迎接挑战丛书》的第三章探讨了福溪东南的公共领域和基础设施。它探讨了该项目的公共场所、社区设施和公园的种类。环境治理过程和场地准备要作为落实场地基础设施的基础。

订阅

成为这项历史性资源的一份子吧。订阅《迎接挑战丛书》电子期刊，跟踪了解“千年·水”的最新动态：福溪东南奥运村。

www.thechallengeseries.ca/subscribe



图片来源

封面：Danny Singer，2009；第02页：VANOC，2005；第05页：#1 Serge Beaulieu，2007；#2 Danny Singer，2009；第08-09页：#1 VIA Architecture，2003；#2 VIA Architecture，2004；#3 温哥华市，2004；第12页：温哥华市，2009年6月更新；第15页：温哥华市，2006；第17页：VANOC，2006；第18-19页：Letterbox Design Group，2009；第20页：温哥华市，2005；第21页：Merrick Architecture，2006；第22页：Merrick Architecture，2006；第23页：Building Opportunities with Business，2008；第25页：Sarah Hay，2006；第26页：GBL Architects Inc.，2006；第27页：Merrick Architecture，2006；第28页：Merrick Architecture，2006；第29页：GBL Architects Inc.，2006；第30页：GBL Architects Inc.，2006；第32页：Thornly BKG Consultants，n.d.；第33页：Merrick Architecture，2006；封底：Danny Singer，2009。

资料来源

第08-09页：VIA Architecture Combo Booklet，2004；第12页：<http://vancouver.ca/commsvcs/southeast/index.htm>；第17页：www.vancouver2010.com；第25页：Southeast False Creek Integrated Design Process Workshops（福溪东南综合设计流程研讨会），2007年2月，Technical Series 07-107（技术系列07-107），加拿大联邦住宅署，IDP Summary Report（IDP 总结报告）可从加拿大联邦住宅署网站获得，网址为<http://www.o3.cmhc-schl.gc.ca/b2c/b2c/init.do?language=en&shop=Z01EN&areaID=0000000127&productID=00000001270000000013>；第28页：http://vancouver.ca/sustainability/building_green.htm。

“国际奥林匹克委员会很荣幸地宣布2010年第21届冬季奥运会的举办城市是……温哥华。”

奥林匹克愿景： 奥运精神推动合作与创新

2003年7月2日8时41分（太平洋时间），国际奥林匹克委员会主席雅克·罗格用那振奋人心的话语明确了温哥华今后的发展。在那一时刻，福溪东南的官方发展计划变成了温哥华2010年冬季奥运会和残奥会运动员村计划。

奥运村计划超越了温哥华城市发展模式，最具代表性的是在街道规模住宅底盘上的高层塔楼。城市规划工作者和当时的议会在探索新方向的建筑师的鼓励下，不再更多地参照欧洲模式——拥有广泛的公共领域和共享设施的低层建筑。

这样做的目的是要展现出一个欧式村庄的精髓，主要体现在贸易、聚会和娱乐上，同时，正如温哥华在申办奥运时所表达的那样，在社会、环境和经济“福祉”之间寻找一种有效的平衡。这些目标之间的协同得到了私人企业前所未有的承诺支持，他们要为奥林匹克项目提供相当可观的资助，同时力争实现把温哥华市建成一个创新的、宜居的和有复原力的社会的愿望。

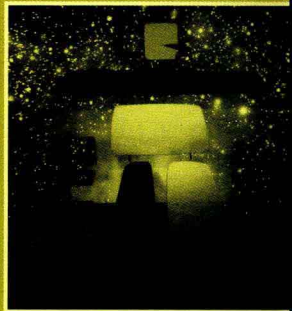
奥林匹克承诺也成为促进创新、技术卓越和官方部门合作的动力，

这已经成为该项目的标志。一张没有讨价还价余地的时间表和要求很高的功能规划推动了合作和问题的解决。这些优势使得这个团队能够在短短三年半的时间里设计、记录、核准和建设总共150万平方英尺（约14万平方米）的新开发面积，包括针对所有收入水平阶层的约1100套单元房，配套有一个真正的村中心、无与伦比的城市公共领域和适宜居住的设施服务。

正如Philip Owen市长在2002年11月15日致函雅克·罗格博士时所说：

“我们的城市期待举办一届激动人心的、和平的和成功的运动会。温哥华是一个多文化和多元化的社会，非常适合接待奥林匹克大家庭和世界其他地区的人民。可持续性和包容性的承诺将确保举办一届独一无二的运动会，为未来的运动会树立榜样。”

福溪东南奥运村的建设证明理念、合作和崇高理想会产生什么。它实现了城市发展的新模式，并且实现了温哥华作为一个宜居城市的持续发展。



规划+奥运会时间表

1999年10月

温哥华市议会批准福溪东南政策声明

2002年

向温哥华市提交可持续发展背景报告，明确福溪东南官方发展计划（ODP）

2003年

官方发展计划程序启动

2003年5月

官方发展计划的初步意见提交温哥华市

2003年7月2日

温哥华赢得 2010年冬季奥运会和冬季残奥会举办权

2004年2月

官方发展计划的补充意见提交温哥华市

2004年4月

建筑师致温哥华市议会的信

2004年7月

福溪东南绿色建筑策略在温哥华市议会获得通过

2004年7月

温哥华市要求修改官方发展计划城市设计框架

2004年10月

官方发展计划最终城市设计框架提交

2005年3月1日

温哥华市议会通过官方发展计划

2005年12月21日

温哥华市发布奥运村开发标书

2006年4月6日

温哥华市议会选择 Millennium SEFC Properties Ltd.为奥运村开发商

2006年4月26、27日

福溪东南综合设计流程项目启动研讨会

2006年8月10日

Millennium公司提交奥运村场地再分区申请

各就各位，预备开始……

他们起跑啦！2003年7月选择温哥华为2010年冬季奥运会和残奥会的主办城市启动了温哥华的奥运规划并推动了福溪东南土地的开发。福溪东南中心的8个街区（17英亩，约6.9万平方米）被指定为奥运村。这个奥运村将容纳来自全世界的约2800名奥林匹克运动员，而且是奥运会期间的活动和庆祝中心。奥运村的指定使福溪东南的规划进程达到了新的水平，需要迅速地确定目标，做出决策，而最重要的是采取行动。

福溪东南的官方发展计划为城市设计和可持续发展原则打下基础，2005年3月温哥华市议会批准了此项计划。同年早些时候，该市公开项目招标，寻找奥运村场地的开发商。未来开发商的方案都必须要考虑奥运村开发的临时性使用和该场地可持续发展的设计方针。Millennium SEFC Properties公司被选中开发商品房区和商业区，并且为该市设计和建造社区中心和经济适用房，而该市则负责开发公共领域和公园。本章详细介绍产生奥运村最终设计的大事记、条件及限制。

Mike Harcourt：温哥华以这种另类方式引领我们走向未来

20世纪60年代我曾参与了城市发展问题的争论，我帮助一个民间团体阻止高速公路穿过温哥华有历史意义的 Strathcona 街区。当时，主流观点认为，市中心是用于干工作的，而不是生活，你能开车到你想去的任何地方，而且石油永远也用不完。规划的城市又大、又高、又漂亮。城市改造的拥护者要清除旧街区，代之以斯大林式设计的社会住房和通往郊区的快速路。

问题是老街区不想这样安排，而且高速公路将破坏唐人街上的店主们赖以生存的能力。温哥华对高速公路说“No”，而对一个24小时闹市说“Yes”。

我们对温哥华的发展一直有另类做法，这就是它如今为什么会是这样一个伟大城市的原因。

由Walter Hardwick创造的“宜居性”在20世纪70年代和80年代是很时髦的字眼。我们保留了当地的街头商店，并且在街区进行投资，如社区中心、图书馆分馆、公园、居民区住房、老人中心等。所以 Kerrisdale 社区独具特色，就像 Kits 区和商业街一样。

对我来说，像新奥运村这样的发展就是“回到未来”。这就是我们过去的生活方式——在商铺上面的公寓里，到处走走——那是古老的中世纪城市。我们大多数人都喜欢交际；喜欢互动，相互接触。的确，有些人想生活在一个巨无霸豪宅里，坐着汽车到处转。但是，随着石油危机和气候变化的来临，采取可持续发展的综合性措施的必然性正在急剧地改变着城市。另外，我认为20

年后巨无霸豪宅和“悍马”将不会再那样时尚。人们会认为那种生活方式太疯狂，太浪费钱财。成本、气候变化以及对社区的渴望——这些就是把可持续发展从边缘转变为主流的驱动器。

我们现在正处在一个大量认知和接受可持续发展价值的节点上。但是，我们面临着一个巨大的挑战：准备如何迅速地改变，以便让所有的社区都按照这种方式建设？

我认为这个挑战有两层含义：培训和市场营销。在今后几年里，我们需要把数以千计的建筑师、工程师、建筑行业的人士、开发商、律师、会计师等培养成可持续发展的管理人。而且我们需要把可持续发展的社区变得很酷，去推销这种生活方式。

当我们阻止了高速公路的时候，20世纪50年代以汽车为中心的世界就在温哥华戛然而止。当我们加强了街区，把生命力带到了市中心时，宜居性就呈现在我们面前。有了像 Millennium 奥运村这样领先的项目，我们将证明我们能够把可持续发展社区的方方面面整合为独一无二的发展项目。现在，我们必须迎接挑战，依托这些成功，为可持续发展的未来创建有复原力的城市。

Mike Harcourt

温哥华市议员、市长，

1973—1986年

不列颠哥伦比亚省议员、省长，

1986—1996年

“这就是我们过去的生活方式——一座古老的中世纪城市。”

温哥华福溪东南的形态演变

Scot Hein: 因势而动，造福地方

温哥华最近的城市复兴因创造了高密度/综合利用的开发模式而备受瞩目，即通过实施住宅节能以改善街区生活。这种策略已经证明在市中心区是成功的，温哥华的西尾区和中央商务区最常见的特征是塔楼和裙房。

然而，由于注意力转向了福溪的东南岸，那里大部分土地由温哥华市所有，因此，重要的是

要确定形态上是盯着财政（创造价值），还是盯着环境（创造地方）。市政府工作人员在获得2010年奥运会主办权之前，就已经研究了这些关键性的城市建筑问题。在此期间，来自设计专业的倡导者对密度和形式提出新的办法，作为福溪东南产业遗产的延伸——品质，这在市中心半岛上并不明显。设计行业对市政府

工作人员和市议会发起挑战，要求释放城市密度，同时强化对福溪这最后一块尚未开发的土地上流行的较低规模环境的认同。

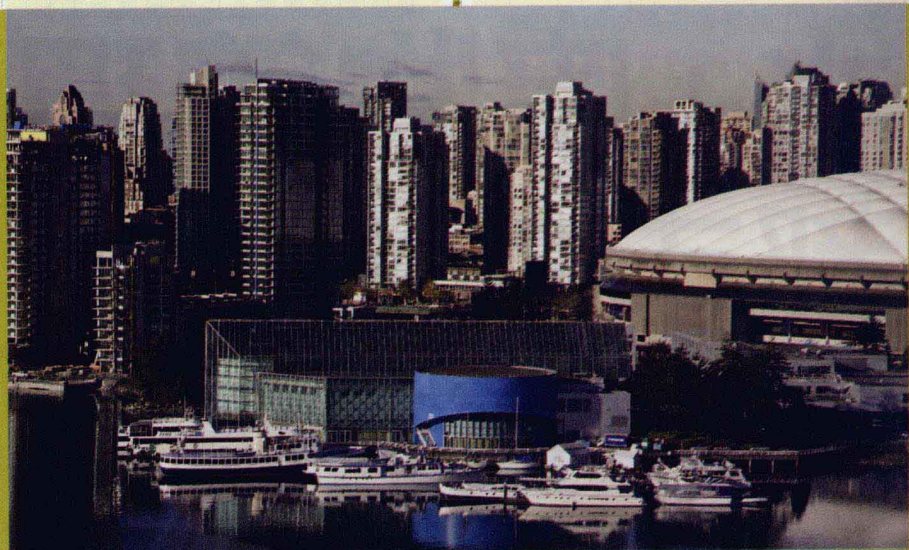
尽管是富有挑战性的奥林匹克时间表，但是市议会还是同意了，结论是必须“真正地创造性地来推动设计意图”。新的较低规模的中层建筑的创造要与公共领域设计的创新办法相结合。这已产

生了独具特色的奥运村社区中心（船坞），其认同感将通过后来的街区（工场和铁路站场）得到加强，目标是对加拿大西岸城市生活进行诚实而现代的表现。

Scot Hein
温哥华市高级城市设计师



福溪北拥有高密度、高层住宅的居住和社区设施。福溪东南独特的方法表明向低层和中层密度的转变，把重点放在环境和社区福利上。



欧洲的发展模式（狭窄的街道，低层、中层、高密度的居住空间，内庭院，开放的公共场所和充满活力的街道生活）在福溪东南的规划设计中发挥了举足轻重的作用。

专家研究指导可持续发展的特点1999年福溪东南政策声明包含了指导街区发展的许多高水平的可持续发展原则（见第一章）。为了把这些雄心勃勃的原则变成福溪东南的行动，市政府委托的顾问在4个关键领域做了报告。从报告中精选的行动项目被纳入了街区的官方发展计划。另外，研究本身成为说明场地设计的重要参考。报告重点关注城市可持续发展的以下主要方面：

能源
水+废物管理
都市农业
交通运输

能源

福溪东南能源研究主要关注节能和供应方案，并检查所提出的与能源有关的绩效目标。特别令人感兴趣的是它的内含能调查。内含能是指产品制造过程中的总能源，包括用于生长、加工、制造、运输到使用地点的能源。研究报告建议在建设大楼、市政基础设施、公园和露天场所时使用低内含能的替代材料。其他推荐的策略包括：

- 提高建筑物的能源效益
- 增加本地、高效和可再生能源的使用
- 落实加强能源管理计划
- 建立微型电网和电源集中备份解决方案
- 减少运输能源的使用

水+废物管理

水管理 水管理计划探讨了饮用水的消耗、雨水和中水的再利用、生活污水的处理和雨水的管理。报告建议安装一套监测系统，对长期水源保护政策的成就进行评估。具体的节水策略包括：

- 安装有效的设备和装置
- 使用绿色屋顶、透水路面和人工湿地
- 使用雨水桶储存雨水
- 中水再利用，用于绿化和冲厕
- 利用太阳能水生植物和“生态机器系统”进行污水就地处理

废物管理 废物管理计划的重点是废物管理的4个“R”字，即减少（Reduce）、再利用（Reuse）、再循环（Recycle）和管理残余废物（Manage Residual Waste）。没有被前3个“R”转移的废物称为“残余废物”。常规的废物管理计划注重如何管理残余废

物，但是近年来开始逐渐对其他“R”字进行关注，这样有助于大大减少残余废物的比例。该计划提出废物减少和分流策略，包括再利用、再循环和堆肥处理等，分为5级废物管理：

- 建筑与拆除
- 社区废物基础设施
- 多户住宅楼
- 工业、商业和机构设施
- 公园和露天场所

都市农业

福溪东南都市农业策略关注与食品有关的活动和都市农业在街区规划中的作用。此项研究把都市农业广泛地定义为一个完整系统，包括食品就地生产、加工和销售。所建议的总体目标包括：

- 提高实际能力，支持食品的日益增长
- 提高个人和商业食品就地生产的数量
- 增加与食品有关的经济发展措施

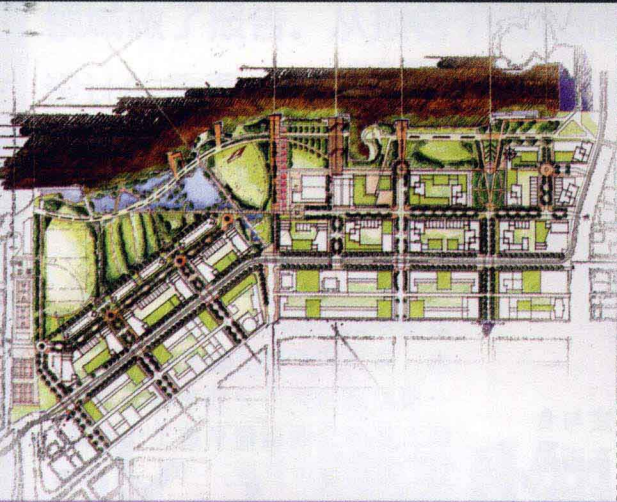
- 支持本地食品安全措施
- 提高都市农业系统的技能和专业知识
- 鼓励食品和本地食品系统的庆典

交通运输

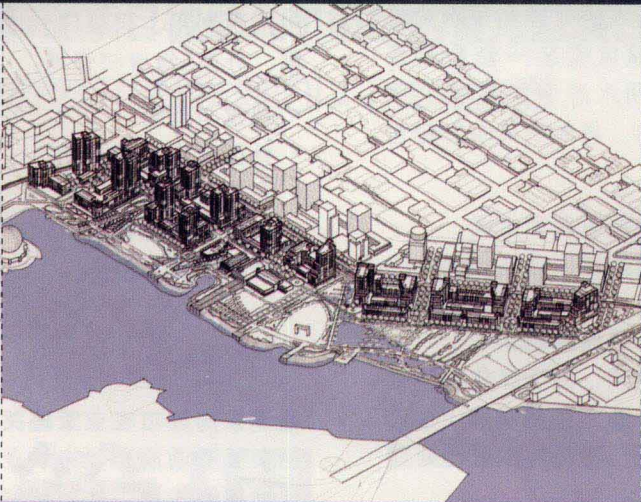
福溪东南交通运输研究确定了一系列运输选择，以支持将福溪东南作为可持续发展的模范社区的理念。总体目标是通过改善交通工具的选择，减少依赖汽车的运输系统的环境、社会和经济成本，来平衡交通运输系统。通过一项监测和评价计划来衡量可持续发展的交通运输系统工作的成就。具体建议包括：

- 将电车、轮渡和得到改善的公共汽车服务纳入场地规划
- 设计安全、舒适、便利的公共交通车站
- 创建行人和自行车友好街道
- 创造汽车共用的机会
- 实施停车管理和宁静式交通策略

初步方案

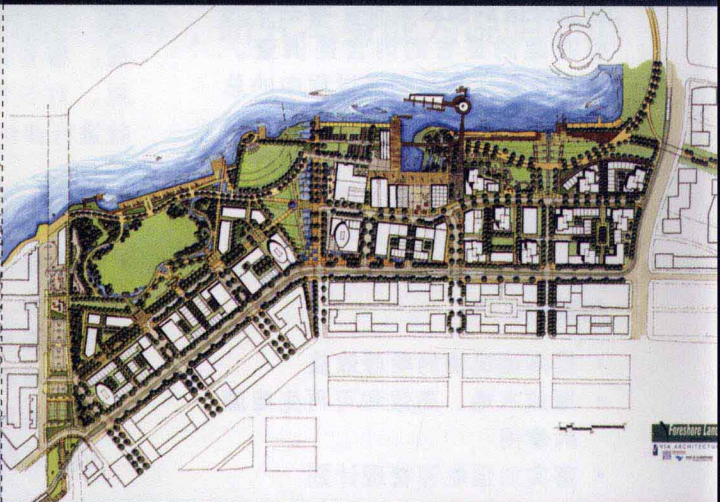


2003年5月



2003年5月

方案补充



2004年3月

可持续发展和宜居性的承诺

2003年5月，温哥华国际建筑设计集团（VIA Architecture）向温哥华市递交了福溪东南官方发展计划方案。方案以可持续发展和宜居性为基础，提出了重新考虑温哥华的标准建筑形式。它推广经过强化的舒适性和高性能的绿色设计。设计的特点是在东西轴线上建造最高6层的低层建筑。建筑单元可利用南北向的自然通风并受益

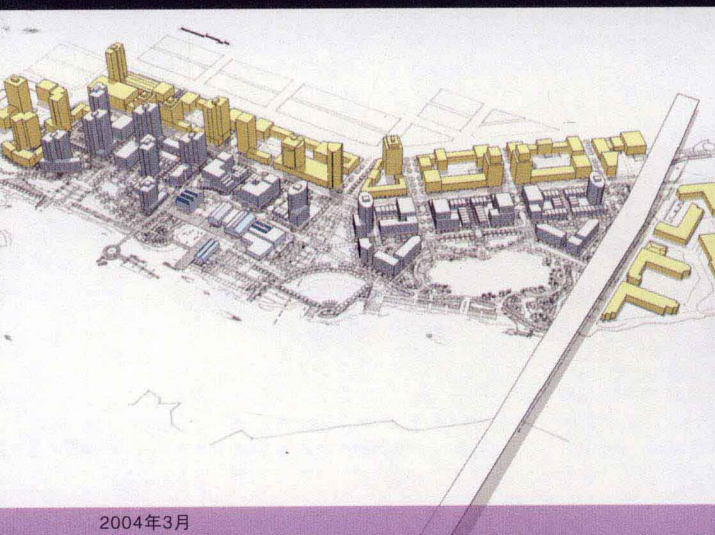
于阳光的射入。该计划也展示了几个呈南北向的中层阶梯式建筑。这些建筑物均采用了最佳效率设计并为建造大型屋顶花园提供了机会。方案探讨了降低建筑高度而提高整体密度的可能性。在6500平方英尺（约604平方米）的底板上，平均单元面积为900平方英尺（约84平方米）。

灵活性和街区特征的承诺

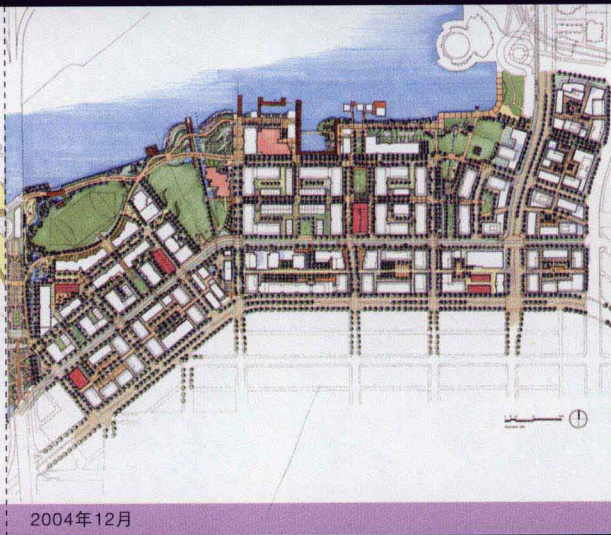
2004年2月，温哥华国际建筑设计集团（VIA Architecture）提交了一份方案补充文件，对2003年的方案做了补充。该计划细化了街区的密集度，同时保留了弹性发展的机会。补充文件还讨论了街区3个独具特色的区域：工场、船坞和铁路站场。对家庭住房的重视可以使住宅总密度增加5个百分点。在建议开发的210万平方英尺（约19.5万平方米）中，不到20%为12层以上的建筑。这也反映出原来在2003年提交的方案中的12层以上的建筑面积有所下降。

“Hotson建议利用建筑物形态来‘反映福溪盆地的自然地形’。”

最终方案



2004年3月



2004年12月



2005年1月

该计划体现了一种有别于温哥华市中心塔楼的建筑物形态，展示出建于中层基础上的更加纤细的上层建筑结构。“要到位”做法的灵感来自该市西尾街区的多样性——人文尺度以及高度的多样性——与高层住宅模式的一致性正好相反。

作为对建议补充的回答，该市指示VIA团队激活海滨，把部分公用场地挪到东边，文物建筑留存原地并降低整体建筑高度。

- 1 温哥华国际建筑设计集团提交的官方发展计划初步方案
- 2 温哥华国际建筑设计集团提交的官方发展计划补充方案
- 3 福溪东南城市设计小组提交的官方发展计划初步方案

对低层和中层形式以及自然地形的承诺

初步方案提交给市政府工作人员审查，并接受公众咨询。审查后，确定了5个主题做进一步的探讨：公园整合、供水经验、编年史的历史、小粒谷类作物开发以及独特的都市形态。在此期间，温哥华市采取行动，把第一大街南部的私人土地纳入福溪东南场地面积。

2004年秋季，为了回应对以前提交的方案所进行的一系列评估（见第10页），该市聘请了HBBH Architects+Urbanistes公司的Norm Hotson，让他提交一份做了进一步修改的城市设计框架。重新设计工作得到了温哥华国际建筑设计集团（VIA Architecture）、

史坦泰克建筑团队（Stantec Architecture）和 Philips Wuori Long Partnership Landscape Architects Inc. 公司的支持。该市给了Hotson和他的团队3个月的时间，拿出一份经过更新的方案，最终这份方案成为得到批准的官方发展计划的一部分。塔楼的最大高度确定为13层，有3个地点允许建筑达到17层的标志性建筑。最重要的是Hotson建议利用建筑物形态来“反映福溪盆地的自然地形”。因此，这项计划展示了建筑物从场地南端的13层逐步降低，一直到海边最高的3层或4层。不幸的是由于奥运村场地需要较高的密度，因此这种“盆地”感最终被削弱了。

热心市民致市议会的信

来自温哥华本地的设计与开发行业的一批专业人员写信给温哥华市议会，对官方发展计划所建议的城市设计方法提出了备选方案。


 Nigel Baldwin, MAIBC

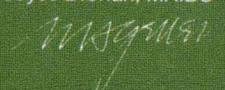

 Chuck Brook


 Peter Busby, MAIBC


 James Cheng, MAIBC


 Patrick Condon, ASLA


 Joyce Drohan, MAIBC


 Michael Geller, MAIBC


 James Hancock, MAIBC


 Norman Hotson, MAIBC

市长和市议会

2004年4月6日

加拿大不列颠哥伦比亚省V5Y 1V4,
 温哥华市第12大道西453号

亲爱的市长和市议会：

主题 关于福溪东南

我们是一群致力于建设一个更美好的温哥华的专业人士和热心市民。

为了福溪东南的规划设计，我们现在愿意给市议会写信，以便继续在我市城市设计评审计划中开始的对话。我们要尽一切努力确保这一重要的公共场地达到市议会在规划过程开始时所设定的目标，即建立一个可持续发展的社区和独一无二的街区，为温哥华发展确定一个新标准。

为了提供富有建设性的指导意见，我们这个团体共同推出一组关键的设计规划原则，我们认为这对于实现为这个场地所制订的合理策略是很重要的。我们相信它们对于规划过程是有着建设性意义的。我们无意以任何方式破坏迄今为止参与规划的众多委员会、工作人员、顾问、公共团体及个人所做的大量工作。

在过去的几个星期，官方发展计划报批的设计取得了重大进展。但是，还远远不够。需要一个更加明确的策略，一个确立了强有力的发展框架的策略和一个不依赖于具体的建筑方案来推进计划运转的策略。

福溪南不同于福溪北。其场地是福溪盆地的一部分，从中央百老汇的顶点沿斜坡而下，一直到水边。芒特普莱森特（Mount Pleasant）、Fairview Slopes和场地周围土地的特征表明这是一种较低级的发展形式。我们认为，以高层为主的做法对福溪东南来说是错误的起点，低层和中层策略如果有的话，将会以牺牲很少的经济效益为代价，产生更好的城市设计。

福溪东南应当是一个独具特色的街区，而不是温哥华的西尾区、太平洋协作区或其他什么地方翻版的翻版。规划应当包括场地东部和南部的私人土地，这样就会为整个街区开发出一个全面的设计。从长远来看，此计划可能会对第二大道南面的I-C区和中心街东面的福溪平原产生影响。

规划原则附后，供参考。我们很高兴能就这笔优质资产的未来继续对话，希望最终呈送报批的计划将是一流的。

此致

Nigel Baldwin, MAIBC

James Cheng, MAIBC

Michael Geller, MAIBC

Chuck Brook

Patrick Condon, ASLA

James Hancock, MAIBC

Peter Busby, MAIBC

Joyce Drohan, MAIBC

Norman Hotson, MAIBC

抄送 Judy Rogers、Brent McGregor、Bruce Maitland、Larry Beasley、Dave Rudberg、Graham McGarva。

“我们是一群致力于建设一个更加美好的温哥华的专业人士和热心市民。”

福溪东南规划的设计原则

- 以一种清晰、大胆的概念为基础，创建一个有别于温哥华其他地方的崭新街区。
- 把福溪东南公共用地的规划设计与场地东南部邻近的私人土地融为一体，确保新街区与芒特普莱森特社区能完美结合。
- 以所建议的有轨电车线路作为街区的边界来开发第二大道，与魁北克街和太平洋大街连接，是林荫大道设计的一部分。反过来，第一大道的功能和宽度可以成为当地一条大街的功能和宽度。
- 在规划和建筑各方面或特点上采取可持续发展的原则，包括一个现场示范项目。
- 设计一个“镇”的开发形式，与周围环境保持一致，明确临街面主要是低层到中层建筑。
- 用一个小规模的街区样板，来鼓励多样性、递增式的开发和众多开发商的参与。
- 阶梯式建筑的高度从南向北逐渐下降，以加强福溪南的“城市盆地”形态。
- 为了让所有的温哥华人快乐，主动利用海滨和露天场所，同时注意与靠近边缘的建筑物有关的环境问题。
- 考虑将公园空间要求的26.4英亩（约10.7万平方米）减少到一个较小的规模，以达到密度目标，同时还要保证保留一个重要的公园，为芒特普莱森特社区服务。
- 开发一系列较小的公园空间、购物中心和广场，在开发过程中均匀分布，以满足当地居民的需要。
- 设南北向的车辆、自行车和行人绿色通道线路，把更宽广的社区与海滨连接起来。
- 设计亲密的、人性化的大街，南北向大街与东西向大街在风格上有所不同。
- 在马尼托巴街设置零售地点并沿着海滨，营造一种高度活跃的中心街特色，以充分利用其他项目大街的底层空间。
- 考虑如何用这个“新城”来说明第二大道南的I C区和中心街东的福溪平原未来的土地利用规划和设计。



福溪东南的说明性计划，2009年6月更新

人们生活、工作、娱乐和学习的地方

福溪东南的官方发展计划为综合性街区的可持续发展确立了高标准。该计划包括了福溪东南政策声明的理念，融合了前所未有的对可持续发展的承诺水平。这项计划奠定了城市设计的基础，确定了街区的地块、公园、优先通行权、公共设施、密集度的结构。福溪东南官方发展计划细则在2005年3月1日的听证会上获得温哥华市议会的批准，2005年7月19日颁布实施。

该市的目标是开发一个具有住宅用途多样性的多功能街区。这种开发是为了容纳各种收入阶层和各种年龄的人，以家庭住房优先。该市雄心勃勃的目标是在街区里创造“一个人们居住、工作、娱乐和学习的地方，目的是保持和平衡最高水平的社会公平、宜居、生态健康与经济繁荣”。

官方发展计划详述的12项城市设计原则为控制这块场地的外观和特征提供了基础：

- 盆地整体形态的易读性
- 鲜明的街区范围
- 一体化社区
- 街道的分层结构
- 连通的公众休憩用地和公园
- 一体化公共交通系统
- 充满活力的商业中心
- 海滨活力
- 集群化社区服务
- 遗产识别
- 增加不同的发展
- 展示的可持续发展

福溪东南政策声明中的可持续发展原则明确了官方发展计划的可持续发展的方法。该计划包括了社会、经济和环境的可持续发展，政策声明的各项原则得到了详细诠释和整合。

社会的可持续发展：目标包括经济适用房和获得营养食品、卫生保健、安全和儿童福利设施。另外，在“提高人的能力”的条件下，讨论了就业、教育、艺术、文化和娱乐等问题。

经济的可持续发展：包括对长期的经济可行性和安全的关注、本地的自力更生、支持绿色企业和技术的生态经济以及与社会和环境的可持续发展利益相关的经济优势。

环境的可持续发展：官方发展计划与福溪东南绿色建筑策略（见第14页），为明确土地使用、建筑物和环境的可持续发展提供了具体指导方针。

人物介绍

Norm Hotson

加拿大不列颠哥伦比亚省建筑学会会员（MAIBC）、加拿大安大略省建筑师协会会员（OAA）、加拿大皇家建筑师学会院士（FRAIC）、RCA会长、Hotson Bakker Boniface Haden architects + urbanistes 负责人

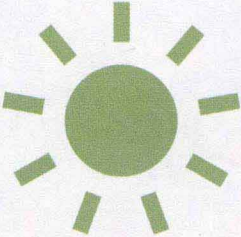
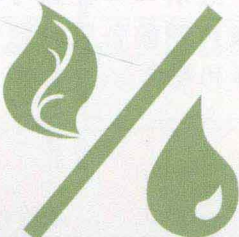
Norm Hotson在城市设计框架开始的关键时刻参与了福溪东南的规划过程。2004年，他率先对温哥华国际建筑设计集团（VIA Architecture）的计划进行了同业审查，并与本地的一批专业人员和热心市民一起起草了一封给温哥华市议会的信，声称设计福溪东南有一种更好的方法。所建议的替代方案是以低层和中层建筑物形态为基础，而不是已经实行了好几年的高层建筑方法。市议会和专业人员的信做出了积极回应，指示市规划部门落实这种按比例缩小的替代方案。随后，Hotson在2004年秋天受聘于该市，对重新设计进行构思并争取在3个月时间内得到批准。这一艰巨的任务已经完成。经过修改的计划已经得到批准，成为那块场地官方发展计划的基础，它的参数大致决定了今天的房子要造成什么样子。

自1973年以来，Norm Hotson一直参与温哥华的建筑与城市设计，是 Hotson Bakker Boniface Haden architects + urbanistes 的合作创始人。

积极主动的做法，从停车场到植物

温哥华市以福溪东南绿色建筑策略为基础，对福溪东南环境建设设计采取了积极的做法，这种做法影响了全市建筑物的环保成效。此项策略作为2004年通过的政策，确定了建筑设计和施工环保成效的最低基线。它适用于福溪东南所有新建的中高密度住宅以及多功能、商用、机构和工业建筑物。

福溪东南绿色建筑策略要求所有建筑物的设计必须满足 LEED™白银级认证的最低要求。另外，该市又增加了强制性的基本要求，以确保可持续发展的设计得到全面的诠释，涵盖建筑和场地设计的方方面面。以下是福溪东南绿色建筑策略在能源、停车场、景观、水以及废物管理方面的建议：

能源	停车场	景观和水	废物管理
- 符合整体能效基准（相当于LEED™能量2分） - 指定节能电器 - 使用计量、智能控制和占位传感器 - 利用附近的能源公用设施（区域供暖系统）	- 为合作和共享汽车提供更好的停车场 - 放松对停车位的最低限额 - 从居住单元的销售起，“分别计价”停车场（买方有权选择是否拥有停车位的所有权）	- 指定低流量的厕所、水龙头和喷头 - 使用抗旱性和/或本地植物物种（灌溉中使用零饮用水的目标） - 在 50%的屋顶面积上安装绿色屋顶 - 在景观区为都市农业创造空间 - 实行雨水就地管理方法	- 为3类废物收集提供空间：垃圾、再循环物和有机物 - 落实花园和景观区的堆肥能力 - 把 75%的建筑废料从垃圾填埋场转移出去
			

同一计划，多种见解

社区咨询和参与是建设可持续发展社区的重要组成部分。在福溪东南创建一个可持续发展的模范社区的愿景来自于热心的市民，他们希望看到一个充满活力、生态良好、有社会凝聚力的社区。尽管历届议会变更，奥运会的申办以及各种利益和压力引起了改变，但这个愿景依然强劲。

许多团体都参与了福溪东南的规划过程，其中包括福溪东南工作组、社会责任设计师组织和福溪东南资产保管集团，这是一个于1997年成立的市级顾问委员会。此外，一项全面的公众咨询计划包括众多开放参观日、公共研讨

会和听证会以及相邻的商业改进协会和住宅协会的投入。

这些团体的成员投入大量的志愿时间来构思、研究和开发建议。在“建设宜居街区”的总目标框架内，市民们考虑了大量的问题，其中包括住房、医疗保健、教育、就业、流动性、都市农业和环境的恢复。由于对可持续的社区发展没有固定的看法，所以，丰富的讨论范围、多元化的观点和对该市的全面投入——以及明确投入、指导过程和成果的挑战——都是福溪东南工作过程中的关键因素。



挑 战

确保全面的环境、社会和经济标准的制订，并且在官方社区计划框架的设计和批准中达到这些标准，使市政当局和民选官员鼓励和支持可持续的社区发展。

奥林匹克精神的第3个支柱： 环境

奥林匹克运动作为全世界最知名的品牌之一，有能力产生重大影响——这种影响超越体育深入到我们生活的其他方面。奥林匹克精神的两大重要支柱历来是“运动”和“文化”。在20世纪90年代，国际奥林匹克委员会（IOC）正式将“环境”作为奥林匹克精神的第3大支柱。国际奥委会的目标“不仅是要保证奥运会的举办没有对环境造成负面影响，而且还有助于改善环境并留下一笔绿色遗产”。虽然奥运会关注的主要是体育和运动员，但是国际奥委会认识到“运动会也可以用来提供可持续发展的环境遗产，如得到重建和恢复的场地、得到提高的

环境意识和得到改善的环境政策和做法”。

2010年冬季奥运会和残奥会温哥华组委会（VANOC）接受了这一挑战，超越了环境影响和运动会的收益，包括了可持续发展的社会、经济层面。温哥华奥组委可持续发展的一体化做法的种子在2003年前温哥华申办奥运会时就已经种下了。

温哥华的申办： 可持续发展的承诺

温哥华市在决心赢得奥运会的主办权并表明对绿色未来的承诺后，就把自身定位为奥运会申办中可持续发展的开拓者。可持续发展被直接写进了申办承诺中，而且一旦申办

成功，还要最终写进温哥华2010年冬奥会的理念：“一个更加强大的加拿大，其精神是通过体育、文化和可持续发展的热情来提高的。”

可持续发展的行动： 温哥华奥组委

据温哥华奥组委讲，可持续发展是指：

“控制社会、经济、环境的影响，把握奥运会在当地和全世界产生持久效益的机会。”

温哥华奥组委已经表明了对可持续发展史无前例的承诺。可持续发展融合到组织的各个方面，并且在年

度可持续发展报告中对其表现进行跟踪、评估和报告。温哥华奥组委对社会和经济的可持续发展的承诺是通过与4大东道主结成的正式伙伴关系以及办成无障碍比赛的努力来证明的。温哥华奥组委已经实施了旨在为市中心平民区的企业和居民创造经济出路的项目。另外，温哥华奥组委已经制订了一个可持续发展的采购计划，称为“Buy Smart”（采办妙招），目的是通过与运动会有关的开支创造价值。温哥华奥组委积极对待可持续发展的最后一个例子，即它对所有新场馆的绿色设计和施工的承诺，温哥华奥运村就是证明。