

# 贸易海岸中心的总体规划

栢诚澳洲布里斯班市分公司

Tony Duncan 著 ([tduncan@pb.com.au](mailto:tduncan@pb.com.au))

---

栢诚编制的一项商业发展总体规划包括了下列的概念：可持续和清洁的工业，员工的福利，交通联系，具创意的雨水管理技术，以及废料的重新利用。我们的努力赢得了业界的高度评价。

---

贸易海岸中心是一块 167 公顷（1.67 平方公里）的土地，以前是布里斯班市机场。拥有该块土地的布里斯班市政府寻求一个重新发展的方案，以达到：

- 为布里斯班市创造重要的经济发展前景
- 展现世界上最佳的城市规划

栢诚采用了可持续发展的原则，去制订和评估能达到上述要求的总体规划方案。最终采纳的总体规划方案包括经济、社会和环境三方面，各方面的要点概括如下。虽然我们为了便于讨论而把这些要素分成三类，但其实各个部分在可持续发展的「方程式」上是相应的——真正的可持续发展都应该具备这个条件。

## 经济方面

我们建议将该幅工地的大部分用于可持续发展的制造业，包括「清洁」的高科技或生物技术制造工业（见图 1），和较为传统的「清洁」制造工业（如研究与开发，或公司总部）。这种发展焦点可以令整个布里斯班地区的工业基础有机会实现多样化，脱离依赖仓储与配送的传统方式。另外亦可以实现该块土地在经济上的可持续发展，包括促进土地的多种用途，供应服务业，提供邻舍中心形式的商业性服务，以及提供公共开放空间。我们所建议的地段分配具灵活性，以便较小的工业将来可以有足够的扩张空间。



图 1 建议吸引清洁的高科技制工业

## 社会方面

我们的分析发现可持续发展的制造业，所雇佣的工人数目会比仓储和配送行业高出很多。此外，我们建议为雇员建立一系列的设施，包括：

- 能提供便利服务和零售的邻舍中心
- 融合了传统特色和水体的公共开放空间
- 连接区内各处及邻近地区的行人道及自行车道（见图 2）
- 配合房屋和园景美化的优质视觉环境



图 2 连接区内各处及邻近地区的行人道及自行车道

栢诚建议设立优良的运输网络进出该地区（见图 3），作为整体运输策略的一部分。建议包括：

- 延长通往该区的电气客运铁路网络
- 提供公共汽车服务，连接贸易海岸中心与布里斯班市机场，布里斯班市政府公共汽车网络，及铁路车站
- 随着发展的深化分段建设道路网络，以逐步改善连接该地区的交通服务。

## 环境方面

总体规划方案的其中一项关键性可持续发展元素是水敏性的城市设计。由于该幅工地没有合法的雨水排放点，因此我们的目标是制订策略控制雨水，使土地在发展之后不会有额外的径流。

雨水被我们视为一种资源，在计划开始时会被用作灌溉及冲厕。这种资源具潜力被应用于制造及处理系统或空调系统。

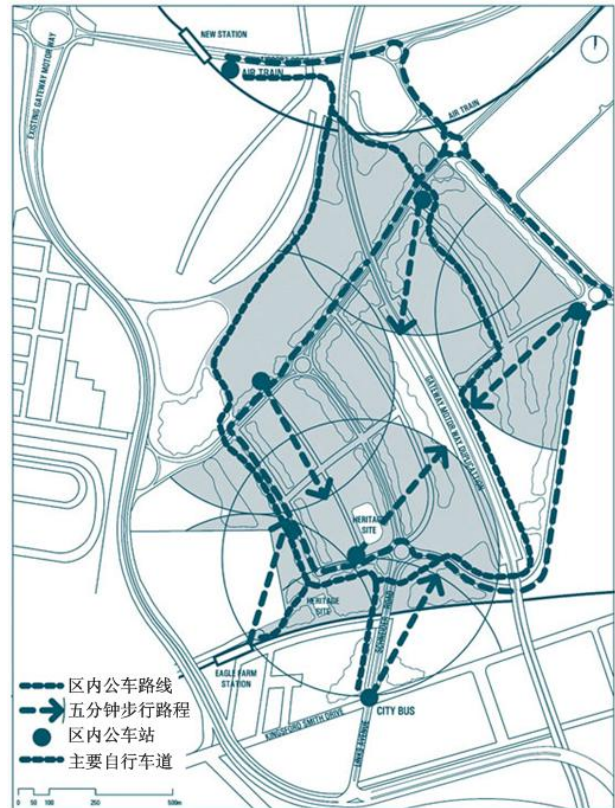


图 3 贸易海岸中心的运输规划

首选的雨水运输方法是一个互相连接的开放式渠道网络，因为它能减低暴露潜在的硫酸盐土壤的风险，并且避免管道受沉淀物堵塞。渠道包括隔滤地带和草生洼地，以提供下列的方法处理雨水：

- 通过沉淀粗粒子隔除污染物
- 过滤出较细粒子
- 促进渗透至下层土壤

我们同时亦建议利用生物截流法和生物过滤法，用过滤、生物及化学的综合处理方法来增强系统的排污能力（见图 4）。经处理过的雨水会经草生洼地被引导入工地最低点的滞洪池内。

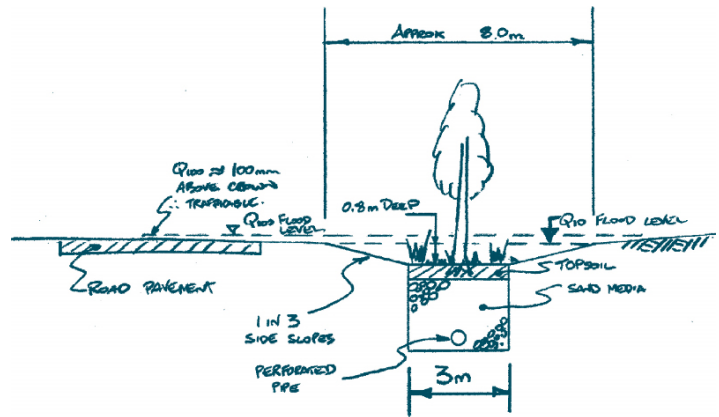


图 4 典型的生物过滤系统断面图

采用水敏性城市设计原理的优点包括：

- 不必增加非常昂贵的下游排水网络
- 排除工地径流对下游敏感地域不良影响的可能性
- 从滞洪池挖出的材料可被用作堆填料
- 创造水景以改善地点的景观；主要的水景将位于高尔夫球场旁边
- 以良好的景观和往返布里斯班市机场的便捷交通吸引高级工业活动
- 在贸易海岸中心内实行水的循环再用

总体规划设计也可以提供机会通过设施循环再用废料，并且利用地役权使贸易海岸中心内的废热、能源和水的运送更加方便。

## 计划得到良好的反应

总体规划得到成功的一个关键因素是我们结合了内部的规划能力与工程的专门技术，利用可持续发展的原理去解决总体规划的关键问题。在昆士兰州雨水工业协会 2003 年度的颁奖会上这种能力得到认可。在「超过 100 万元的主要水敏性城市设计项目」级别中，贸易海岸中心的总体规划获得了高度的评价。

布里斯班市政府已经采用这项总体规划作为准则去邀请和评估参与发展该块土地的合伙人。在撰写本文时，市政府正在和两个通过初审的财团谈判，预期在 2004 年 9 月能选定一位项目合伙人。

【 完 】