

环境营造：Hyattsville 的绿色捷运村

栢诚美国首都华盛顿分公司，Paul F. Morris (MorrisP@pbworld.com)
美国俄勒冈州波特兰市分公司，James Hencke (hencke@pbworld.com) 合著

一个揉合了可持续发展运输导向设计与合作规划的得奖计划，令马里兰州 Hyattsville 的捷运站恢复了生气。

马里兰州乔治太子县不久将会在华盛顿大都会区运输局（简称 WMATA）西 Hyattsville 地铁站周围展示一个有吸引力的环保捷运村。由于州政府、县政府和当地利益相关者的远见、合作与大力支持，「Hyattsville 站计划」从概念（2003 年完成）到总发展计划（2004 年六月完成）只花了一年多的时间。该项目设立了一个运输导向设计（transit oriented design, 简称 TOD）规划程序的模式，准备供县内其他 14 个地铁站日后使用。该项目获得美国州际公路及运输公务员协会颁发的 2004 年度「卓越环境，智能型发展与运输」的「最佳项目」奖状。

栢诚参与的事项

栢诚在 2002 年受马里兰州州政府聘请研究西 Hyattsville 地铁站周围地区的 TOD 潜力。栢诚的环境营造中心（见注 1）职工领导一个顾问小组，制订步骤与策略，以便将可持续发展的原理、特征与效益应用于该项目。

我们的小组进行了一星期的密集式设计研讨会，采用公开和整体的规划技巧，融合了深层次和具创意的小组讨论与公众研讨会。这对应付紧凑的工程进度而言是关键的一步。程序聚焦于生产一个详细的项目发展计划和创造一种合作的气氛，让每位参与者能够在公平的情况下互相影响。由于计划的远见和社区对它的接受，项目得以迅速进行。

（注1）环境营造是一种规划与设计过程，目的在于创造能够和运输系统和谐共存的活跃社区。栢诚的基础建设公司在 2004 年 6 月开办了一个新的服务中心，取名为 PB PlaceMaking 栢诚环境营造中心。它重申了栢诚创始人 William B. Parsons 的重要信念，即通过设计与发展运输基建来为每个社区建立地方感（sense of place）。Hyattsville 车站是栢诚环境营造中心的最新得奖项目。

新的捷运村拥有可居住性和可持续发展的特征

Hyattsville 车站（图 1）将会是马里兰州乔治太子县的第一个紧密多用途「绿色捷运村」。它包括 3,600 个主要供购买的全新住宅单位，提供了多样性的住房选择。此外也包括了约 92,000m²的商业面积，从而创造了 4,000 个以上的就业机会。



图 1 画家笔下的 Hyattsville 车站

总发展计划是根据 3 个关键要素而制订的，即社区，环境和运输。每个要素都和其他两个有密切关系。

居民区

居民区是社区整体基础建设的组件。它们组成可辨认的区域，能鼓励住户们负起维修和发展的责任。其中三个居民区被包括在计划当中：

- **汉密尔顿广场：**这是最活跃的居民区。特点是拥有密集的多种用途建筑物，最高的大楼群，市中心广场，正式的景观美化设施，和多模式的运输中心。
- **北方公园：**区内大部分是住宅。地区的特征在于包括不同类型的住房和一系列的「绿色街道」、天然区域与小型公园。三幢地标性的住宅高楼让住户眺望溪谷公园的优美景色，并且可以协助监察公园，令其更加安全。北方公园将因为连接地铁站和溪谷公园而获得效益。
- **皇后镇：**这个地区被展望成为溪谷公园南面的一个活跃艺术区域。它将有一个独特的小市集，出售各种民族用品和手工艺制品。当地的工匠可居住于毗连有建筑特色的住宅/工作室，将作品直接拿到市集出售。这个居民区的焦点是充满活力的公园和邻近设有小径的湿地。

环境

顾问小组和很多利益相关者都极力提倡将环境保护的管理工作视为 Hyattsville 车站计划的基本原则。小组提出了一个完整的、可持续发展的社区方案，融合了多种绿色建筑技术，包括：

- **公园：**一个综合的市镇公用地、公园和空地系统，配以当地植物和最先进的雨水管理措施，将能提供娱乐与社交机会，并增进对环保的意识。

- **泛滥平原和雨水：**规划包括了一套完整的生物过滤法，以便保留和处理整个社区的雨水。这是一个从多方面矫正泛滥平原和管理雨水的措施的一部分，目的是减少雨水径流，提高水质和为住户与野生动物改善自然环境。
- **环保屋顶：**在 Hyattsville 车站附近所有房屋的屋顶必须设有环保空间，设计包括防水，防止植物生根，排水及过滤，生长环境，和经过挑选的植物。这些「绿色屋顶」或「生态式屋顶」能够排除大多数暴风雨下的径流，减少开发前的雨水流失，以及降低供冷负荷，节约能源。
- **能源和环境设计（LEED）：**这套标准（见注 2）被提倡为发展与实施一个全面规范的必要条件（规范由我们的顾问小组起草）。栢诚已经将 LEED 验证定为所有发展建议书的标准。

（注2）请参阅 Suzanne Johnson Crocker 在本期撰写的有关的 LEED 文章，“Overview of Sustainable Development Standards Used Around the World.”

运输

一个平衡良好的街道与流通网络，将能够最大程度地连接区内特色，邻近社区，和地铁线路上的其余车站。网络的特征包括：

- **强调行人的需要：**发展计划让行人可以自由地在安全、舒服、与方便的环境中活动。
- **绿色街道：**策略性地放置的数条绿色街道能配合整个开放空间系统，并提供途径让雨水被排走、渗透、及过滤。
- **街道网络：**提供一个合乎逻辑和有秩序的街道系统，使居民与访客可以很容易地定向和找到他们的目的地。
- **自行车的安排：**自行车专用道与道路旁的自行车径，为居民提供了汽车以外的一种安全与方便的交通选择。自行车停泊设施是发展中的必需项目。
- **停车场容量的控制：**随着 Hyattsville 车站周围一带逐渐发展，预计从附近人口密度较低的地区驾车到车站的人会随着减少，而乘坐地铁的人数将会保持现状或有所增加。WMATA 因此已经修改了它的发展与汽车停泊政策，允许现有的泊车转乘场地在将来逐渐减少车位数目。

财政上的可行性是成功的关键

没有一个财政上可行的项目的話，环境营造是不可能实现的。小组探讨了计划的整体可行性以及各种策略的价值，作为程序的一部分。我们为潜在的发展收入、发展成本以及土地的剩余价值建立了模型。小组也确认了补助金和其他能被用来资助项目各个方面的计划。根据这个详细的分析，我们建立了一个首选的财务策略，并证明了一个积极进取的 TOD 方案效果会最理想，能够为各个利益相关者

带来回报。分析的关键，是探讨州政府支持的 TOD 如何能够帮助华盛顿大都会区运输局和乔治太子县吸引企业界的兴趣，和吸引公私合股的资金。这种想法是基于在很多情况下私人发展商和公共部门都不能单独有效地承担这种任务。因此我们制备了一本招商小册子和一套有关 TOD 的 Powerpoint 演示资料，用以吸引有共同视野的发展商。

环境营造可能会令区域划分方法更改

规划研究显示，目前的区域划分规范并不能够帮助可持续发展的运输导向设计策略。因此规范必须作出大幅度的转变，改为采用新的设计程序，在严格的可持续发展指引下允许有较大幅度的土地使用途径。焦点亦不应该只被局限于土地的使用，更重要的是如何实现其用途。换句话说，假若发展商建议的房屋符合规定的细节（高度，朝向，密集度等），那么规范也应该灵活处理房屋的内部使用要求。我们编制了一套重新编写的 Hyattsville 车站发展规范（已在 2004 年 6 月完成），用可持续发展的标准作为项目发展的基准要求。

结论

Hyattsville 车站捷运村的规划策略，是如何透过环境营造来促进可持续发展的好例子。它将传统乡镇的最佳特质与丰富的城市康乐设施、房屋选择、零售服务和就业机会，在一个绿色的环境中融合在一起。捷运村的整体面积不大，方便居民步行。通过细心综合土地用途和运输，它保护和改善了自然环境，丰富了社区生活，创造了具质量的发展，并同时令周围的风景与居民区恢复生气。

【 完 】

Paul F. Morris 是美国景观设计师学会的前任会长和栢诚环境营造中心的主管，定居于首都华盛顿。他拥有 25 年以上的经验，在可持续发展与城市更新等方面享有国际声誉，一直为美国及国外的公私营机构提供服务。

James Hencke 是栢诚第一位获 LEED 认可的景观设计师。他对国内与国际的各种都市规划设计和景观设计有超过 15 年的经验。他目前正为美国国内多个以捷运为基础的可持续发展项目进行设计工作。

相关网站：

- 西 Hyattsville 大都会运输区发展计划：<http://www.mncppc.org/cpd/westhyatts2.htm>
- 西 Hyattsville 规划研究：<http://www.mncppc.org/cpd/PDFs/SFTOD/Case%20Study.pdf>