

Quy Hoạch Khu Vực Thung Lũng Tây San Gabriel: Tóm Tắt Yếu Tố Sử Dụng Đất

1. Hiện Trạng

KHU VỰC QUY HOẠCH VÀ BỐI CẢNH VÙNG

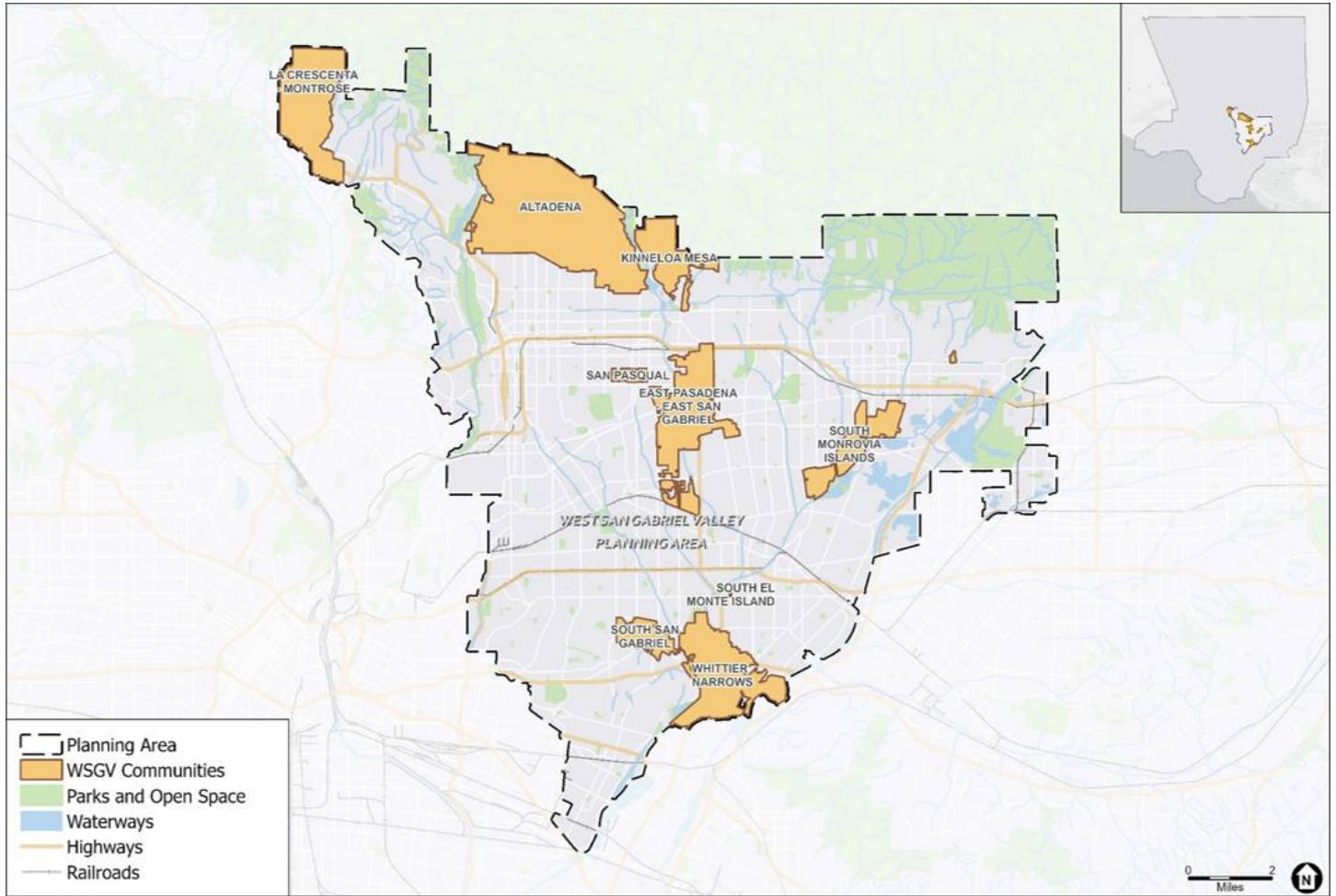
Nhìn chung, khu vực Thung Lũng Tây San Gabriel (WSGV) nằm ở phần trung tâm của Quận Los Angeles, bao gồm một vùng phát triển rộng rãi gồm chín cộng đồng chưa hợp nhất có chung ranh giới với những khu vực pháp lý khác (**Hình 1**). Chín cộng đồng chưa hợp nhất trải khá rộng trên toàn khu vực WSGV và có nhiều địa hình đa dạng. Khu Vực Quy Hoạch có tổng diện tích 23,2 dặm vuông, chủ yếu là nơi cư trú cho hộ gia đình, cùng một vài hành lang thương mại và một số khu vực không gian mở tập trung. Khu vực này có năm đường cao tốc cùng một số xa lộ lớn, đường cao tốc thứ cấp và đại lộ có cây xanh hai bên chạy qua khu vực WSGV.

CHÍN CỘNG ĐỒNG CHƯA HỢP NHẤT

1. Altadena
2. Đông Pasadena – Đông San Gabriel
3. Kinneloa Mesa
4. La Crescenta - Montrose
5. San Pasqual
6. Nam Đảo Monrovia
7. Nam San Gabriel
8. Whittier Narrows

KHÁI QUÁT VỀ CÁC CỘNG ĐỒNG KHU VỰC WSGV

1. **Altadena:** Cộng đồng Altadena là một trong những cộng đồng lớn nhất trong Khu Vực Quy Hoạch, tính cả về dân số và diện tích đất đai. Altadena có nhiều tài nguyên thiên nhiên và văn hóa, đồng thời giáp Rừng Quốc Gia Angeles, cho phép cộng đồng này sở hữu nhiều con đường mòn và không gian mở.
2. **Đông Pasadena - Đông San Gabriel:** Cộng đồng này được cấu thành từ hai khu vực giáp ranh chưa hợp nhất với tổng diện tích 4 dặm vuông. Mặc dù có đặc điểm chủ yếu là các khu dân cư mật độ thấp, cộng đồng lại bị chia cắt bởi Rosemead Boulevard, nơi tập trung phần lớn các khu thương mại.
3. **Kinneloa Mesa:** Cộng đồng dân cư nhỏ này chỉ rộng 1,6 dặm vuông và có dân cư thưa thớt so với các cộng đồng khác. Phần lớn khu vực phía bắc của Kinneloa Mesa đều chưa phát triển và được xác định là Khu Vực Sinh Thái Quan Trọng.
4. **La Crescenta - Montrose:** Cộng đồng rộng 3,45 dặm vuông này nằm ngay phía nam Rừng Quốc Gia Angeles. Hầu hết đất đai trong cộng đồng là đất ở hộ gia đình. Tuy nhiên, hành lang thương mại của Foothill Boulevard lại chạy qua giữa cộng đồng theo hướng đông - tây.
5. **San Pasqual:** Đây là một cộng đồng nhỏ có diện tích 0,26 dặm vuông với đất đai chủ yếu là đất ở hộ gia đình và một số khu chung cư gần đường lớn, Sierra Madre Boulevard.
6. **Nam Đảo Monrovia:** Cộng đồng này được cấu thành từ một cụm cộng đồng chưa hợp nhất rộng 1,3 dặm vuông. Đặc điểm sử dụng đất là kết hợp giữa nhà ở thấp tầng và hành lang kinh doanh, dọc Live Oak Avenue.



SOURCE: LA County DRP; ESA; UrbanFootprint, 2023.

West San Gabriel Valley Area Plan

HÌNH 1 Các Cộng Đồng Khu Vực Thung Lũng Tây San Gabriel

- Nam San Gabriel:** Rộng khoảng 1 dặm vuông, cộng đồng này có các mục đích sử dụng đất bao gồm nhà ở hộ gia đình đơn lẻ, một vài khu chung cư và một số khu thương mại gần giao lộ của Del Mar Avenue và Potrero Grande Drive, và San Gabriel Drive và Paramount Boulevard.
- Whittier Narrows:** Phần lớn Whittier Narrows bao gồm Khu Giải Trí Whittier Narrows với các hồ nước, đường mòn dành cho xe đạp, và một trung tâm thiên nhiên. Công viên này cung cấp các hệ thống đường mòn rộng lớn và khả năng tiếp cận môi trường tự nhiên của Quận LA. Một phần của công viên cũng được xác định là Khu Vực Sinh Thái Quan Trọng, nằm gần ngã ba Rio Hondo Channel và Sông San Gabriel.
- Nam Đảo El Monte:** Khu vực này được cấu thành từ một cụm gồm sáu lô đất có diện tích 0,1 dặm vuông. Những lô đất này bao gồm một trung tâm mua sắm thương mại và một công viên chứa nhà ở di động.

HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

Theo như Quy Hoạch Tổng Thể Năm 2035 của Quận, phần lớn đất đai trong Khu Vực Quy Hoạch được xác định là khu dân cư, với một số khu vực tập trung là không gian mở, khu thương mại, và khu công nghiệp. Các khu vực sườn dốc và khu vực giao thoa đô thị - đất hoang dã trong phạm vi Dãy Núi San Gabriel và Rừng Quốc Gia Angeles tạo thành vùng mở rộng phía bắc của Khu Vực Quy Hoạch. Tương tự như trên toàn quận, phần lớn nhà ở (chiếm 72,7%) được xây dựng trước năm 1979. Tuy mô hình đường sá giữa các cộng đồng có khác nhau, nhưng

nhiều khu dân cư lại có đường cụt. Mặc dù mô hình đô thị này có thể mang lại các môi trường sống an toàn và yên tĩnh, nhưng lại tạo ra tình trạng phụ thuộc vào ô tô để có thể nhanh chóng tới được các địa điểm. Hiện trạng này cũng tạo ra thách thức cho hệ thống giao thông công cộng. Mặc dù một số khu vực nhất định của WSGV đã có phương tiện giao thông công cộng, nhưng phần lớn cộng đồng không tiếp cận được với phương tiện giao thông công cộng một cách thường xuyên và thuận tiện.

ĐẶC ĐIỂM HIỆN TẠI VỀ NHÂN KHẨU HỌC VÀ SỨC KHỎE

Tính đến năm 2020, tổng dân số của các cộng đồng Khu Vực Quy Hoạch là 74,680 người. Các dân tộc chiếm ưu thế là Người Không Phải Gốc Tây Ban Nha, Người Da Trắng và Người Gốc Á. Trong mỗi cộng đồng, dân số trên độ tuổi 65 đều chiếm phần lớn so với phần còn lại của Quận, điều này đồng nghĩa với ảnh hưởng lên tiếp cận dịch vụ chăm sóc sức khỏe, dịch vụ xã hội và khả năng di chuyển. Tính đến năm 2020, có khoảng 17,488 người lao động được tuyển dụng trên tất cả các cộng đồng, trong đó lĩnh vực chăm sóc sức khỏe và trợ giúp xã hội chiếm gần 1/3 số công việc. Các lĩnh vực ngành nghề quan trọng khác bao gồm bán lẻ (10,4%), dịch vụ giáo dục (8,9%) và dịch vụ lưu trú và ăn uống (8,5%).

2. Vấn Đề & Cơ Hội

ĐA DẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

Mặc dù phần lớn đất được sử dụng làm nhà ở cho hộ gia đình và các khu phát triển thương mại thấp tầng có thể hạn chế khả năng cư dân được tiếp cận các tiện nghi và dịch vụ thiết yếu gần kề, nhưng điều này cũng có thể mang đến cơ hội phát triển chiến lược. Nhờ tập trung phát triển và tăng trưởng dọc theo các hành lang thương mại và nút giao giao thông quan trọng gần các khu dân cư hiện có, người dân sẽ có thêm nhiều cơ hội được tiếp cận nhà ở, việc làm, và nhu cầu thiết yếu hàng ngày.

TUỶ CHỌN NHÀ Ở ĐA DẠNG

Chi phí nhà ở cao, đặc biệt đối với người thuê nhà, đặt ra một thách thức đáng kể, dẫn đến tình trạng mất ổn định nhà ở và quá tải, đặc biệt là đối với những nhóm cộng đồng dễ bị tổn thương. Điều này nhấn mạnh nhu cầu cần có nhiều tùy chọn nhà ở hơn, bao gồm nhà ở giá cả phải chăng và các tùy chọn nhà ở thay thế cho nhóm "không thuộc tầng lớp trung lưu" như nhà hai căn hộ và nhà bốn căn hộ liền kề. Giải quyết nguồn cung nhà ở cũ và đảm bảo khả năng tiếp cận nhà ở, bất kể thu nhập hay quy mô gia đình, có thể mang lại khả năng chi trả và ổn định nhà ở cho tất cả thành viên trong cộng đồng.

PHỤC HỒI THƯƠNG MẠI

Quy Hoạch Khu Vực này tập trung mở rộng các cơ hội thương mại và việc làm tại địa phương nhằm tăng cường cho nền kinh tế sôi động cùng khả năng tiếp cận hàng hóa và dịch vụ. Có tiềm năng hỗ trợ các doanh nghiệp địa phương và hồi sinh các khu thương mại nhằm thúc đẩy không gian thương mại sôi động. Phân vùng linh hoạt, phát triển các không gian đa chức năng, và tái sử dụng thích nghi các tòa nhà cũ có thể tạo ra môi trường thương mại thịnh vượng, góp phần mang lại phúc lợi cho cộng đồng.

ĐƯỜNG PHỐ VÀ KHU DÂN CƯ SÔI ĐỘNG VÀ HƯỚNG TỚI NGƯỜI ĐI BỘ

Ở WSGV có nhiều cơ hội cải thiện môi trường xây dựng nhằm ưu tiên đi bộ và kết nối. Có thể nâng cao tương tác và phúc lợi xã hội bằng cách tạo ra lối đi dành cho người đi bộ, biến đường phố đô thị thành không gian lành mạnh, và tối ưu hóa tính di động của khu vực đỗ xe.

BẢN SẮC VÀ GẮN KẾT CỘNG ĐỒNG

Mỗi cộng đồng chưa hợp nhất trong Khu Vực Quy Hoạch đều mang những đặc điểm riêng biệt, từ nhân khẩu học đến môi trường xây dựng, qua đó hình thành nên đặc điểm địa phương độc đáo của họ. Tuy nhiên, những cộng đồng này thường hòa quyện với các thành phố lân cận, tạo ra cả thách thức lẫn cơ hội giúp tăng cường bản sắc cộng đồng và thể hiện nét độc đáo của địa phương. Các chiến lược tập trung tăng cường không gian chung và cải thiện thiết kế khu vực công cộng có thể củng cố bản sắc cộng đồng và nuôi dưỡng cảm giác thân thuộc.

CỘNG ĐỒNG KIÊN ĐỊNH VÀ BỀN VỮNG

Một nửa số cộng đồng trong Khu Vực Quy Hoạch được nhận định là Cộng Đồng Có Hoàn Cảnh Bất Lợi (DAC), nghĩa là họ dễ bị tổn thương hơn trước những thách thức kinh tế xã hội và ô nhiễm môi trường, bao gồm ô nhiễm giao thông và công nghiệp. Ngoài ra, các DAC phải đối mặt với rủi ro cao hơn từ các mối nguy hiểm liên quan đến biến đổi khí hậu. Thêm vào đó, khu vực gần chân thung lũng và các không gian mở có nguy cơ cháy rừng đáng kể.

RA QUYẾT ĐỊNH SỬ DỤNG ĐẤT CÔNG BẰNG VÀ TOÀN DIỆN

Các quyết định sử dụng đất công bằng và toàn diện có vai trò rất quan trọng giúp thúc đẩy cộng đồng phản ánh chân thực tính đa dạng và nhu cầu của các thành viên cộng đồng. Các quá trình quy hoạch phức tạp có thể gây ra rào cản khiến họ khó tham gia. Hiểu rõ về địa phương và gắn kết cộng đồng ngay từ đầu trong quá trình quy hoạch có thể tạo ra không gian đô thị bền vững, tập trung vào phúc lợi của cộng đồng.

3. Các Khuyến Nghị Chính Sách

MÔ HÌNH TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG VÀ PHỤC HỒI

Các chính sách được khuyến nghị đều liên quan đến mô hình tăng trưởng bền vững và phục hồi, đề cao phương thức tiếp cận phát triển mang tính chiến lược và có ý thức về môi trường, nhấn mạnh tính bền vững, phúc lợi cộng đồng, và khả năng phục hồi trước các mối nguy hiểm tự nhiên. Yếu Tố này khuyến nghị các chính sách nhằm mục đích tập trung phát triển khu vực gần trung tâm giao thông công cộng, và các khu vực thương mại, bảo tồn tự nhiên, và thúc đẩy trải nghiệm an toàn, thoải mái cho người đi bộ. Các chính sách khác khuyến nghị tiến hành điều chỉnh các không gian chưa được sử dụng đúng mức và hướng phát triển ra khỏi các khu vực nguy hiểm về môi trường.

MỞ RỘNG CƠ SỞ HẠ TẦNG MỘT CÁCH THẤU ĐÁO

Các khuyến nghị liên quan đến tăng trưởng theo quy hoạch đều nhấn mạnh tầm quan trọng của tập trung cải thiện cơ sở hạ tầng và tăng cường cơ sở hạ tầng công cộng tại các cộng đồng được đặt mục tiêu tăng trưởng và cộng đồng có hoàn cảnh bất lợi. Các khuyến nghị chính sách khác tập trung phối hợp tăng trưởng với cải thiện khả năng di chuyển, đẩy mạnh tích hợp các tính năng giao thông vận tải tích cực trong môi trường xây dựng, bao gồm làn đường dành cho xe đạp, nâng cấp vỉa hè, và cải tiến hệ thống giao thông công cộng.

SỬ DỤNG ĐẤT HƯỚNG ĐẾN CỘNG ĐỒNG

Các chính sách sử dụng đất được khuyến nghị đều thúc đẩy việc kết hợp các mục đích sử dụng đất đa dạng và lựa chọn nhà ở phù hợp với bối cảnh trong các khu dân cư, bao gồm nhà ở hai căn hộ hay bốn căn hộ liền kề, và Nhà Ở Phụ Kiện (ADU) trong các khu nhà ở có mật độ dân cư thấp. Các chính sách khác khuyến nghị cho phép sử dụng tương thích trong hoặc gần các khu dân cư đã được thiết lập để có thể mang tiện ích đến gần nơi ở hơn. Các

chính sách khác bao gồm chỉ định đủ đất cho mục đích thương mại và phân bổ các trung tâm thương mại phục vụ địa phương một cách công bằng hơn trên toàn WSGV.

SỬ DỤNG ĐẤT ĐA DẠNG CHO MỤC ĐÍCH THƯƠNG MẠI

Các chính sách được khuyến nghị đều tập trung bảo tồn không gian thương mại hiện có và tăng cường sử dụng đất đa dạng và linh hoạt hơn nhằm khuyến khích tái sử dụng cho mục đích thương mại và giảm bớt các tòa nhà bị bỏ không. Các chiến lược nhằm đạt được mục đích sử dụng đất thương mại đa dạng, bao gồm xem xét khả năng của các Đơn Vị Nhà Ở Thương Mại Phụ Kiện (ACU) trong các khu dân cư để nâng cao tiện nghi cho khu phố, hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ, hợp tác với các thành phố lân cận để cân đối các nỗ lực phát triển thương mại, và thúc đẩy phát triển công nghệ và trung tâm việc làm bền vững.

HÀNH LANG THƯƠNG MẠI SÔI ĐỘNG

Mục tiêu chính của Quy Hoạch Khu Vực WSGV là tạo ra các hành lang thương mại sôi động, năng động, có thể đóng vai trò là trung tâm tụ họp cộng đồng và khuyến khích hoạt động giao thông vận tải tích cực. Các khuyến nghị chính sách nhấn mạnh việc kích hoạt các hành lang thương mại bằng cách nâng cao thiết kế và cơ sở hạ tầng để cải thiện khả năng đi bộ và thân thiện với xe đạp, bên cạnh việc làm đẹp cảnh quan để tạo ra các cộng đồng năng động, hướng tới người đi bộ và tôn vinh bản sắc cộng đồng.

SỬ DỤNG TƯƠNG THÍCH CHO MỤC ĐÍCH VIỆC LÀM

Yếu Tố Sử Dụng Đất hướng tới duy trì việc sử dụng việc làm hiện tại ở WSGV và thu hút các doanh nghiệp mới đến với Khu Vực Quy Hoạch này, đồng thời đảm bảo bảo tồn các cộng đồng và sử dụng đất liền kề với khu công nghiệp. Các chiến lược được khuyến nghị nhằm bảo vệ cộng đồng khỏi các tác động môi trường, bao gồm đảm bảo các hoạt động phát triển có đủ vùng đệm cho mục đích sử dụng đất dân cư hiện có và được đề xuất gần các khu công nghiệp và thương mại.

CÁC CƠ SỞ CÔNG LẬP VÀ BÁN CÔNG BỀN VỮNG

Các chính sách được khuyến nghị đều nêu bật nhu cầu tiếp cận công bằng với dịch vụ chăm sóc sức khỏe và nhiều loại hình cơ sở công lập. Các chiến lược giúp đạt được điều này bao gồm tạo ra các không gian giải trí, xã hội, và văn hóa phản ánh tính đa dạng của cộng đồng và hợp tác với các trường học địa phương để cùng sử dụng cơ sở vật chất trường học.

BẢO TỒN TÀI NGUYÊN TRONG MÔI TRƯỜNG TỰ NHIÊN VÀ MÔI TRƯỜNG XÂY DỰNG

Mục đích của Yếu Tố Sử Dụng Đất là định hướng phát triển môi trường xây dựng để bảo tồn tài nguyên thiên nhiên hiện có, khuyến khích quản lý môi trường và thúc đẩy phúc lợi cộng đồng. Các chính sách về tài nguyên sinh học được khuyến nghị đều tập trung bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và đa dạng sinh học. Các chính sách quản lý nước thúc đẩy cơ sở hạ tầng xanh, bảo tồn nguồn nước, và hỗ trợ các công nghệ tái sử dụng nước. Các chính sách đất nông nghiệp được khuyến nghị nhấn mạnh hoạt động bảo tồn đất nông nghiệp.

TIẾP CẬN VÀ KẾT NỐI

Quy Hoạch Khu Vực nhằm mục đích cải thiện khả năng di chuyển và kết nối trong khu vực WSGV. Các chính sách hỗ trợ đầu tư để nâng cao cơ sở hạ tầng cho người đi bộ và đi xe đạp, cung cấp biển báo và biển chỉ đường để hướng người dân và du khách đến các dịch vụ và tiện nghi địa phương, đồng thời cải thiện trải nghiệm chung cho người đi bộ. Các chính sách khác cũng được khuyến nghị bao gồm tái mục đích sử dụng bãi đỗ xe trên bề mặt

chưa được sử dụng đúng mức để tăng cường chất lượng sử dụng của cộng đồng và áp dụng các giải pháp linh hoạt để đáp ứng các yêu cầu tối thiểu về bãi đỗ xe.

GẮN KẾT VÀ AN TOÀN CỘNG ĐỒNG

Yếu Tố này cố gắng tạo ra các chính sách nhằm vun đắp sự thịnh vượng và hòa nhập của cộng đồng, đồng thời tạo ra cảm giác gắn kết giữa tất cả người dân. Các chính sách được khuyến nghị thúc đẩy tạo ra không gian cộng đồng chung nhằm tăng cường an toàn, mức hiện diện, và tương tác xã hội, đồng thời hỗ trợ thêm kinh phí và nguồn lực để duy trì không gian và cơ sở hạ tầng công cộng an toàn.

ĐẶC ĐIỂM THIẾT KẾ CỘNG ĐỒNG

Quy Hoạch Khu Vực này hướng tới củng cố và tôn vinh văn hóa cộng đồng địa phương, nâng cao tính tương thích của khu dân cư, và thúc đẩy gắn kết về mặt chức năng và thẩm mỹ trong toàn bộ môi trường xây dựng. Yếu Tố này khuyến nghị các tiêu chuẩn và thực tiễn thiết kế thấu đáo nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các khu dân cư được thiết kế tốt và phát triển phù hợp với bối cảnh.

THÍCH ỨNG VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU

WSGV nỗ lực mang đến môi trường mạnh khỏe, phục hồi và bền vững cho cư dân hiện tại và tương lai. Những chính sách hỗ trợ của Yếu Tố này là dành cho các cộng đồng và khu dân cư WSGV được xác định là dễ bị tổn thương do biến đổi khí hậu, dựa theo Đánh Giá Tính Dễ Bị Tổn Thương Do Biến Đổi Khí Hậu của Quận LA. Các chiến lược được khuyến nghị bao gồm nâng cấp cơ sở hạ tầng quan trọng để chống chọi với biến đổi khí hậu, thiết lập các trung tâm làm mát cộng đồng, và mở rộng các cơ hội dành cho nông nghiệp đô thị, bên cạnh các sáng kiến nhằm tăng cường khả năng chuẩn bị cho tình huống khẩn cấp.

QUYẾT ĐỊNH SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN DIỆN

Ra quyết định công bằng là chìa khóa để xây dựng một cộng đồng nơi tất cả cư dân đều có thể phát triển và được lắng nghe. Các chiến lược như hợp tác với các nhóm địa phương để tham gia vào dự án và vận động sớm, cộng đồng thường xuyên tham gia dự án, nhằm thúc đẩy quá trình ra quyết định sử dụng đất đa dạng và toàn diện.