

Pleasant Hills

Nguyên tắc

Hướng dẫn của



Planning, Building and
Code Enforcement

Hội thảo cộng đồng 3
Bản dự thảo xem xét công khai
tháng 8 năm 2024



Mục Lục

3..... Tóm tắt

4..... Bối cảnh Quy hoạch

Mô tả về khu đất, giải thích về các chính sách ở địa phương và trong tiểu bang mà cho phép việc tiến hành dự án phát triển ở PHGC trong tương lai và tổng quan về quy trình nộp hồ sơ dành cho các đơn vị phát triển.

10Tham vấn Cộng đồng

Bản tóm tắt về hoạt động tiếp cận cộng đồng và nhiều vòng tham vấn, bao gồm các cuộc khảo sát và hội thảo cộng đồng, nhằm cung cấp thông tin cho các Nguyên tắc Hướng dẫn.

14Nguyên tắc Hướng dẫn

Các Nguyên tắc Hướng dẫn dựa trên ý kiến từ cộng đồng xoay quanh:

16Dự án Phát triển Nhà

18Dự án Không phải Nhà ở

20Không gian Mở và Tiện nghi

22Phương tiện giao thông

24Tính Bền vững, Công trình Xanh và các Chương trình Cộng đồng



Tóm tắt

Những Nguyên tắc Hướng dẫn của Pleasant Hills là kết quả của nỗ lực tham vấn cộng đồng kéo dài nhiều tháng do Thành phố San José chủ trì. Hoạt động này tập trung vào tương lai của Pleasant Hills Golf Course (PHGC) cũ, nằm ở khu vực Đông San José. Khu đất rộng 115 mẫu đang được đề xuất để phát triển thành khu dân cư và thương mại. Trước khi xem xét một hồ sơ chính thức, Thành phố San José muốn được lắng nghe ý kiến từ người dân, chủ doanh nghiệp và thành viên trong cộng đồng về những lo lắng, tầm nhìn và ưu tiên của họ cho khu đất này. Báo cáo này bao gồm các Nguyên tắc Hướng dẫn được xây dựng từ ý kiến của cộng đồng. Những nguyên tắc này sẽ được cân nhắc khi các đơn vị phát triển muốn tiến hành xây dựng gửi hồ sơ cho một dự án phát triển.

Quy trình Tham vấn Cộng đồng

Từ tháng 2 đến tháng 8 năm 2024, các thành viên cộng đồng đã đóng góp ý kiến về tương lai của PHGC thông qua việc tham gia vào ba vòng tham vấn, mỗi vòng bao gồm một hội thảo trực tiếp và hội thảo qua mạng. Ngoài ra còn có hai cuộc khảo sát trực tuyến riêng biệt dành cho những người không tham dự các buổi hội thảo. Vòng tham vấn đầu tiên (tháng 2 đến tháng 3) đã tạo cơ hội cho các thành viên trong cộng đồng bày tỏ tầm nhìn, ý tưởng và những lo ngại của họ về dự án phát triển tiềm năng trên khu đất này. Trong vòng thứ hai (tháng 4 đến tháng 6), các thành viên trong cộng đồng đã xác định các đặc điểm, chương trình và tiện nghi cụ thể mà họ muốn hoặc không muốn được đưa vào dự án phát triển trong tương lai. Các thành viên trong cộng đồng đã đưa ra phản hồi cho bản dự thảo của Nguyên tắc Hướng dẫn trong vòng thứ ba và cũng là vòng cuối cùng (tháng 8).

Với sự hỗ trợ từ Thành phố San José; Văn phòng Hội đồng Quận 5 và 8; và hai tổ chức hoạt động trong cộng đồng địa phương, Liên minh Latina ở Thung lũng Silicon (Latina Coalition of Silicon Valley - LCSV) và Hội nghị bàn tròn người Mỹ gốc Việt (Vietnamese American Roundtable - VAR), những cơ hội tham gia đã được quảng bá thông qua nhiều kênh khác nhau, bao gồm gửi email, bài đăng trên mạng xã hội, tờ rơi và biểu ngữ bằng nhiều ngôn ngữ dọc theo hàng rào tại PHGC.

Kết quả

Thông qua quy trình do Thành phố chủ trì, các Nguyên tắc Hướng dẫn đã hình thành cho dự án phát triển nhà ở; dự án phát triển không làm nhà ở; không gian mở và các tiện nghi; phương tiện giao thông; và tính bền vững, công trình xanh cùng với các chương trình cộng đồng. Khi phản hồi về một số chủ đề, ý kiến của các thành viên cộng đồng khác biệt nhiều hơn so với những chủ đề khác. Báo cáo này và các Nguyên tắc Hướng dẫn trong đây phản ánh nhiều phân tích và ý kiến đóng góp thu được trong quá trình tham vấn cộng đồng về các loại nhà ở và mức giá phải chăng, việc sử dụng đất không làm nhà ở, các cân nhắc về phương tiện giao thông, các phương pháp phát triển bền vững, những chương trình cộng đồng và các chủ đề khác. Báo cáo này nhằm cung cấp cho cộng đồng, Ủy ban Lập Kế hoạch (Planning Commission) và Hội đồng Thành phố một bản tóm tắt rõ ràng và ngắn gọn về các ưu tiên và những lo lắng của cộng đồng liên quan đến dự án phát triển ở khu đất PHGC. Báo cáo sẽ được sử dụng khi đánh giá các đề xuất trong tương lai cho khu đất.

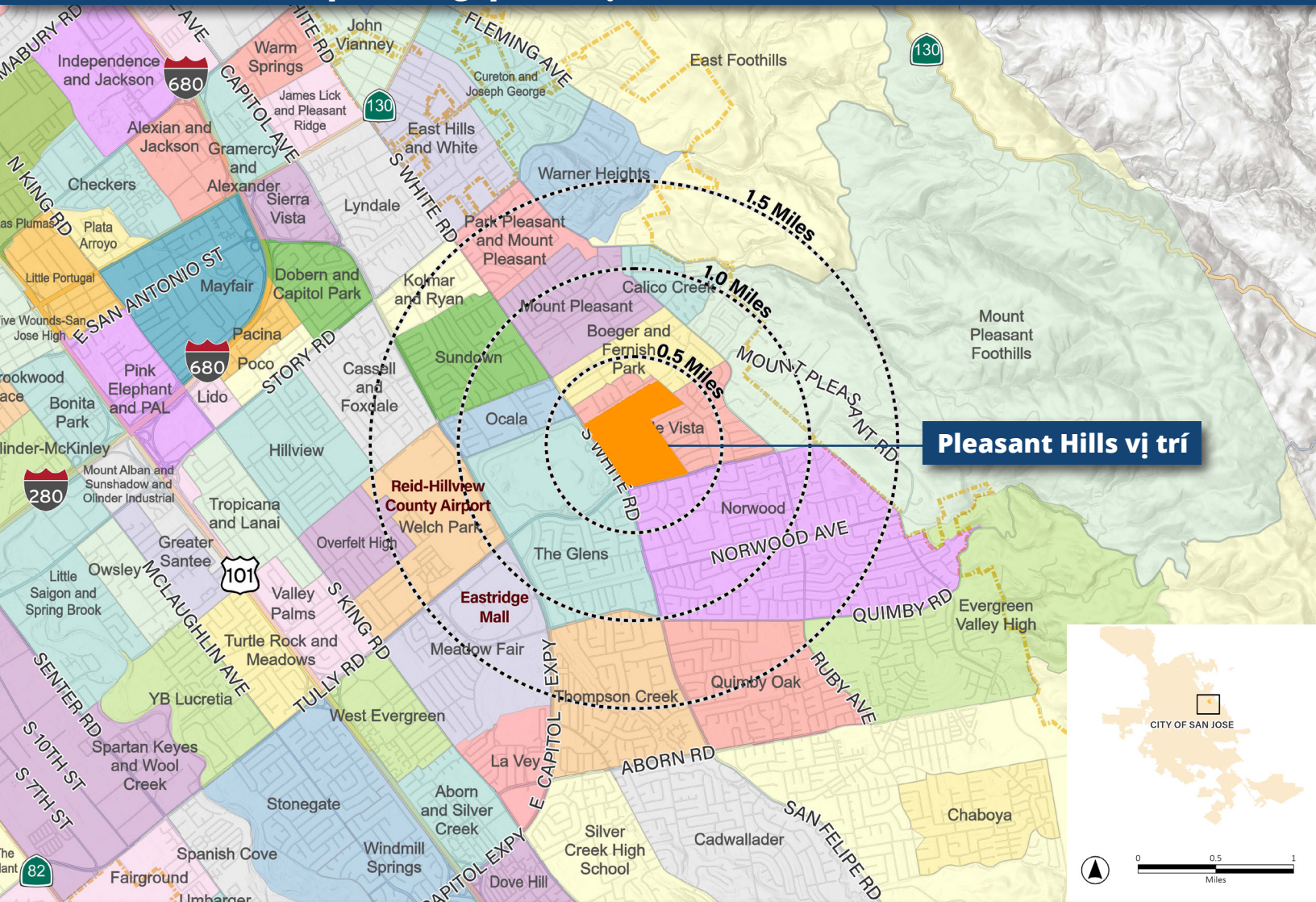
Bối cảnh Quy hoạch

Phần này chứa mô tả về khu đất, giải thích về các chính sách ở địa phương và trong tiểu bang mà cho phép việc tiến hành dự án phát triển ở PHGC trong tương lai và tổng quan về quy trình nộp hồ sơ dành cho các đơn vị phát triển.

Mô tả Khu đất

Được xây dựng lần đầu vào năm 1960, Pleasant Hills Golf Course hoạt động cho đến năm 2004. Kể từ đó, khu đất này hầu như không được sử dụng, thỉnh thoảng được dùng chăn thả gia súc để giảm thiểu nguy cơ hỏa hoạn. Nằm trong khu dân cư Valle Vista ở Đông San José, khu đất rộng 15 mẫu nằm ngay đối diện South White Road từ Lake Cunningham Regional Park về phía tây.

Hình A: Các khu phố xung quanh địa điểm



Tiện ích Khu phố

Các khu dân cư bao gồm Boeger/Fernish Park và Mount Pleasant ở phía bắc, Mount Pleasant Foothills ở phía đông, Glens và Norwood ở phía nam. Với đặc trưng là những ngôi nhà biệt lập, dành cho một gia đình, những khu dân cư này chủ yếu là dành cho dân ở nhưng có một số phần được chỉ định là không gian công cộng/bán công cộng và không gian mở, đất công viên và môi trường sống trong khu vực theo Quy hoạch Tổng thể Envision San José 2040. Xung quanh PGHC cũng có nhiều tiện ích, trường học, công viên, tổ chức về trật tự trị an và di tích lịch sử, bao gồm Trạm Cứu hỏa San José 21, Công viên Groesbeck Hill, Trường Trung học August Boeger và East Valley Family YMCA.

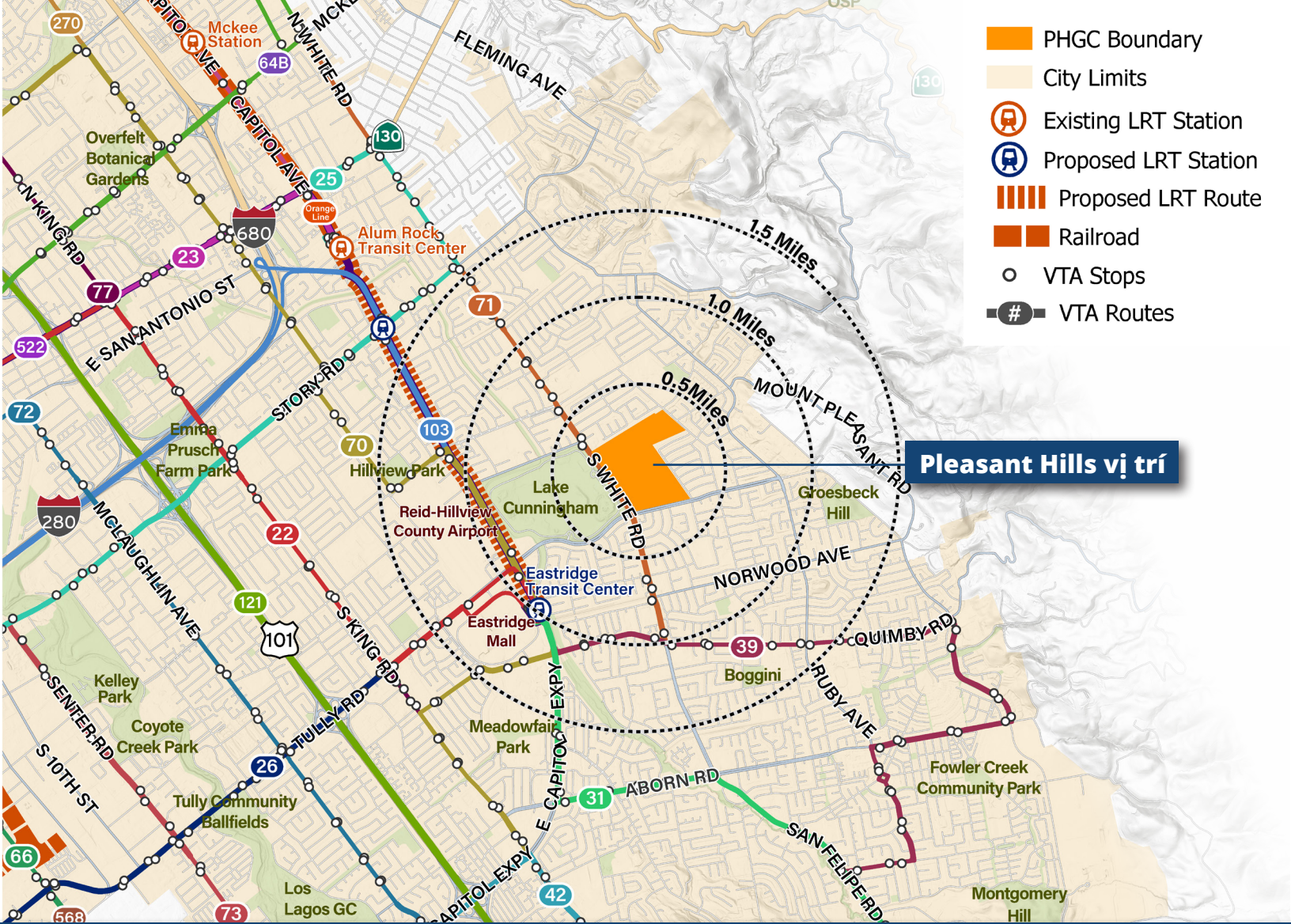
Các địa điểm chính ở vùng lân cận

Những thay đổi về việc sử dụng đất và dự án tái phát triển có thể xảy ra trong tương lai ở một số khu đất quan trọng khác trong vùng lân cận của dự án. Có khả năng Sân bay Quận Reid-Hillview, nằm về phía tây của khu đất và Đường Cao tốc East Capitol, có thể đóng cửa sớm nhất là vào năm 2033, để xây dựng lại. Eastridge Mall, cũng nằm trên Đường cao tốc East Capitol, có khả năng sẽ tiến hành dự án phát triển mới, cả trên các bãi đậu xe hiện có và thông qua việc thay đổi các tòa nhà hiện có.

Nhân khẩu học

Cư dân quanh khu vực rất đa dạng về thu nhập và ngôn ngữ. Một phần đáng kể các hộ gia đình gần PHGC nói các ngôn ngữ khác không phải là tiếng Anh ở nhà. Các ngôn ngữ Châu Á và Đảo Thái Bình Dương (Asian and Pacific Island - API)—chủ yếu là tiếng Việt theo dữ liệu về sắc tộc của Thành phố San José—là ngôn ngữ đông người sử dụng nhất, tiếp theo là tiếng Tây Ban Nha.





Hình B: Truy cập giao thông công cộng

Truy cập giao thông công cộng

Xe buýt Tuyến 71 chạy dọc theo South White Road hiện cung cấp phương tiện công cộng gần khu đất PHGC. Các lựa chọn thêm về phương tiện công cộng có thể được cung cấp bằng cách mở rộng tuyến đường sắt hạng nhẹ Orange Line dọc theo Đường cao tốc East Capitol. Tuyến này sẽ mở rộng tuyến đường sắt hạng nhẹ hiện tại từ ga cuối hiện nay ở Alum Rock đến Eastridge Transit Center, cung cấp kết nối bằng đường sắt hạng nhẹ đến Milpitas BART Station, Tasman Light Rail Station, Great America Amtrak Station và Mountain View Caltrain Station.



*Alum Rock VTA
Trạm tàu điện nhẹ*



Giao lộ tại Đường Tully và Đường South White

Đường cho xe đạp

Ngoài ra còn có nhiều đường hiện có dành cho xe đạp gần PHGC, bao gồm dọc theo Tully Road từ Đường cao tốc Capitol đến Ruby Avenue, trên White Road theo hướng bắc giữa Ocala Avenue-Marten Avenue và Pleasant Lake Lane, cũng như các phần của Cunningham Avenue và Flint Avenue. Một số cải tiến về đường dành cho xe đạp được đề xuất trong khuôn khổ của Dự án An toàn Đường bộ Tully (Tully Road Safety Project) và Dự án Đường dành cho Xe đạp Story-Keyes (Story-Keyes Bikeway Project). Các yếu tố của những dự án đó bao gồm làn đường dành cho xe đạp được bảo vệ và giao lộ, dải phân cách, lối băng qua đường dễ nhìn thấy, khu vực đường được kẻ riêng dành cho xe đạp, phần mở rộng lề đường, và nhiều cải tiến khác. Theo dự kiến, các đoạn White, Quimby, and Story Roads sẽ được nâng cấp các làn đường dành cho xe đạp hiện có trong năm 2024.

Đường bộ và ùn tắc

Các tuyến đường lớn và nút giao thông quan trọng gần PHGC gặp phải tình trạng kẹt xe trong các khung giờ cao điểm, bao gồm các đường theo hướng đông-tây như Story Road, Ocala Avenue, Tully Road, và Quimby Road và các đường theo hướng bắc-nam như King Road, Hopkins Drive, Capitol Expressway, và White Road. Tình trạng kẹt xe một phần có thể là do khu vực này có mật độ tương đối thấp và các phương tiện giao thông công cộng khó phục vụ được, vì vậy người dân phải dựa vào xe hơi để đi làm, đi mua sắm, đến trường học và các địa điểm khác.

**Thông tin chi tiết bổ sung về khung cảnh của khu đất được cung cấp trong Phụ lục A, Hiện Trạng.*

Bối cảnh Chính sách

Khu đất PHGC là một hòn đảo chưa hợp nhất hiện thuộc thẩm quyền của Quận Santa Clara và nằm trong phạm vi ảnh hưởng của Thành phố cũng như bên trong Khu vực Dịch vụ Đô thị (Urban Service Area). Thông thường, các dự án phân vùng lại và phát triển/sử dụng cho các bất động sản bên cạnh hoặc trong bán kính 300 foot tính từ ranh giới Thành phố và trong khu vực Dịch vụ Đô thị sẽ được Thành phố San José xem xét. Dự án sẽ cần được sáp nhập vào Thành phố San José thì Thành phố mới xem xét hồ sơ cho dự án phát triển.

Khu đất này nằm trong khu vực trước đây thuộc sự quản lý của Chính sách Phát triển Evergreen–East Hills. Do khu vực này trước đây từng gặp phải các vấn đề về lưu lượng giao thông nên Chính sách này đã hạn chế việc tăng thêm dân cư nhằm cố gắng để duy trì hệ thống lưu thông dòng xe cộ của khu vực ở mức có thể chấp nhận. Chính sách này đã hạn chế sự phát triển tại Pleasant Hills Golf Course vì lượng nhà ở có thể được xây mới sẽ tạo ra quá nhiều lưu lượng giao thông, đến mức các con đường trong khu vực không thể đáp ứng được.

2013

SB 743

Vào năm 2013, cơ quan lập pháp Tiểu bang đã phê chuẩn Dự luật Thượng viện 743 (SB 743) để thay đổi cách thức mà các thành phố đo lường những tác động từ lưu lượng giao thông khi cân nhắc dự án phát triển trong tương lai. SB 743 yêu cầu sử dụng “số dặm xe đã đi” (“vehicle miles traveled” - VMT) làm thước đo để đánh giá những tác động từ giao thông trong các phân tích về môi trường, chẳng hạn như báo cáo tác động môi trường (environmental impact reports - EIR) được lập theo Đạo luật Chất lượng Môi trường California (California Environmental Quality Act - CEQA). Thành phố San José đã và đang dẫn đầu toàn tiểu bang trong việc thực hiện SB 743 và sử dụng VMT làm thước đo cho những tác động từ lưu lượng giao thông trong việc lập kế hoạch những dự án phát triển mới.

2018

Chính sách của Hội đồng Thành phố 5-1

Vào năm 2018, Hội đồng Thành phố đã thông qua Chính sách VMT bắt nguồn từ SB 743 (Chính sách 5 1 của Hội đồng Thành phố) và bãi bỏ Chính sách Phát triển Evergreen–East Hills.

2022

Thay đổi chính sách VMT

Vào tháng 12 năm 2022, Hội đồng Thành phố đã thực hiện những thay đổi đối với chính sách VMT, cho phép các dự án phát triển được cân nhắc trong các khu vực được phân vùng là khu Giải trí Tư nhân và Không gian Mở. Hội đồng Thành phố sẽ cần đưa ra kết luận cho Tuyên bố về những Cân nhắc được Ưu tiên (Overriding Considerations) đối với nhà ở có giá thị trường ở những khu vực có VMT không thể giảm nhẹ bên ngoài các khu vực tăng trưởng trong Quy hoạch Tổng thể. Việc sửa đổi này cho phép các dự án phát triển tiềm năng tại PHGC.

2022

Đơn xin sửa đổi kế hoạch chung

Sau khi Thành phố sửa đổi chính sách VMT, một nhóm phát triển tại địa phương đã công bố rằng họ muốn xây dựng lại khu đất này với mục đích kết hợp những phương thức sử dụng để ở và tạo việc làm. Với suy nghĩ này, Hội đồng Thành phố San José đã chỉ đạo nhân viên tiến hành quy trình tham vấn do Thành phố chủ trì nhằm xây dựng các Nguyên tắc Hướng dẫn lấy cộng đồng làm trung tâm. Đây là chủ đề của báo cáo này.

Quy trình Đánh giá Dự án

Bên nộp hồ sơ đã nộp hồ sơ Sửa đổi Quy hoạch Tổng thể vào năm 2022 để thay đổi mục đích sử dụng đất theo chỉ định từ Khu Giải trí Tư nhân và Không gian Mở sang Khu dân cư Sử dụng Hỗn hợp và Khu Thương mại Sử dụng Hỗn hợp. Bên nộp hồ sơ đã tham dự tất cả các hội thảo cộng đồng được tổ chức trong khuôn khổ của quy trình Nguyên tắc Hướng dẫn và sẽ sử dụng Nguyên tắc Hướng dẫn trong khi lập đề xuất của họ.

Việc thiết lập các Nguyên tắc hướng dẫn được trình bày trong báo cáo này là bước khởi đầu của một quá trình lập kế hoạch dài hơn nhiều. Các Nguyên tắc Hướng dẫn sẽ được nhân viên sử dụng như một trong những điểm dữ liệu để xem xét dự án có phù hợp với các mục tiêu và chính sách của Thành phố. Các mục tiêu và nhu cầu khác của Thành phố, chẳng hạn như nhu cầu về các đơn vị nhà ở giá rẻ và nhà ở đa gia đình, cũng sẽ được xem xét khi dự án được đánh giá. Một số mục tiêu và nhu cầu của Thành phố có thể xung đột với một số Nguyên tắc Hướng dẫn được trình bày trong báo cáo này, trong trường hợp đó, Ủy ban Quy hoạch và Hội đồng Thành phố sẽ đưa ra quyết định cuối cùng về các thông số của dự án để cân bằng giữa các mục tiêu, nhu cầu và nguyên tắc với nhau.

Quá trình đánh giá dự án cũng sẽ bao gồm các báo cáo kỹ thuật, chẳng hạn như phân tích giao thông vận tải, như một phần của Báo cáo Tác động Môi trường.

Người nộp đơn sẽ tiếp tục thực hiện các hoạt động tiếp cận cộng đồng cho dự án và Thành phố cũng sẽ tiếp tục thực hiện các hoạt động tiếp cận phù hợp với Chính sách tiếp cận của Thành phố về Quy hoạch Đất đai và Đề xuất Phát triển, bao gồm việc đặt biển báo tại chỗ, các cuộc họp cộng đồng và thông báo điều trần.

Đề xuất phát triển

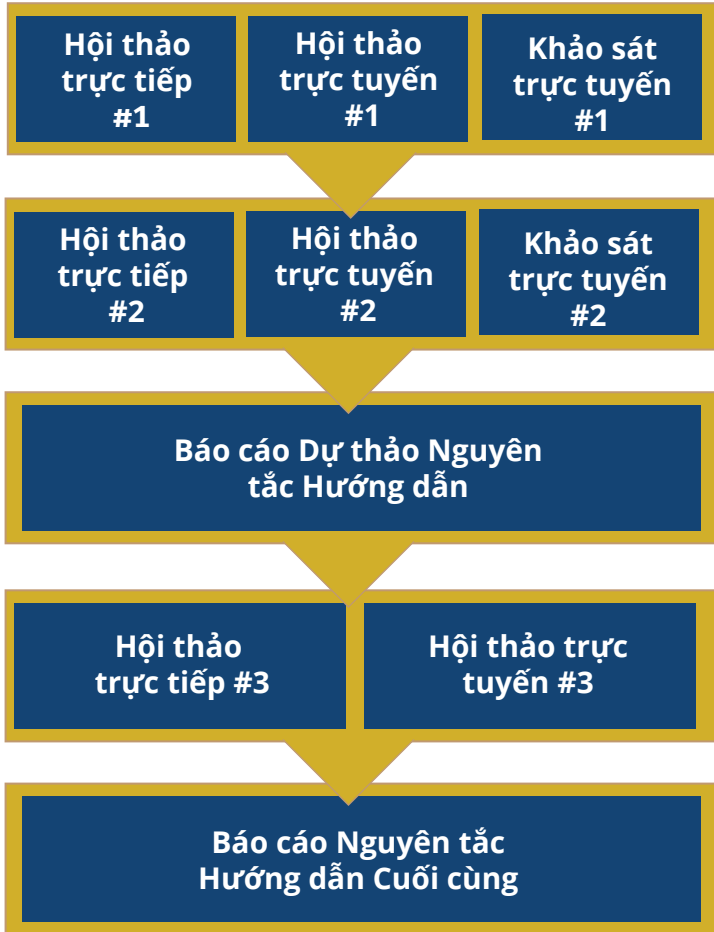
Sự tham gia công chúng liên tục

Phân tích giao thông

Báo cáo tác động môi trường

Điều trần công khai

Tham vấn Cộng đồng



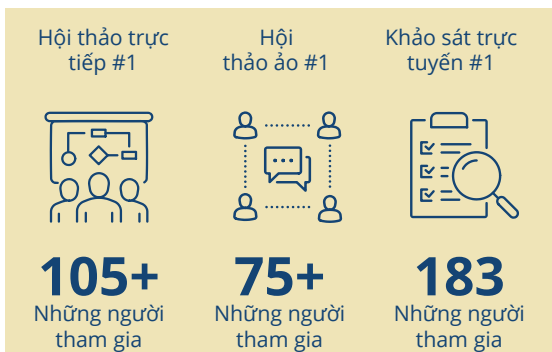
Tổng quan về tương tác

Quy trình lập Nguyên tắc Hướng dẫn cho Pleasant Hills Golf Course có tham vấn cộng đồng thông qua nhiều hoạt động khác nhau. Những hoạt động này bao gồm hai hội thảo trực tiếp vào ngày 15 tháng 2 và ngày 25 tháng 4 năm 2024 và hai hội thảo qua mạng trên Zoom vào ngày 21 tháng 2 và ngày 29 tháng 4 năm 2024. Ngoài ra, hai cuộc khảo sát trực tuyến đã được thực hiện để thu thập ý kiến đóng góp từ cộng đồng rộng hơn và mang đến cơ hội tham gia cho những người không tham dự được các buổi hội thảo.

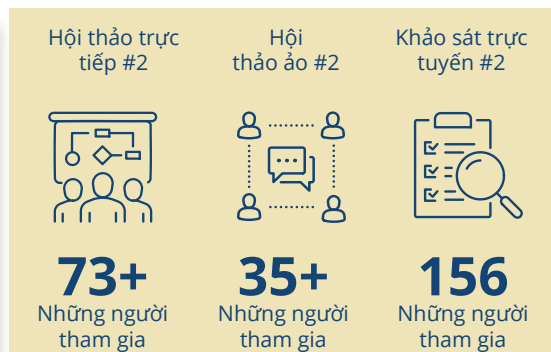
Các Hoạt động và Nội dung của Hội thảo

Trong các buổi hội thảo, những người tham dự đã tham gia vào một số hoạt động có cấu trúc nhằm thu thập ý kiến đóng góp toàn diện về dự án phát triển trong tương lai ở khu đất PHGC. Mỗi buổi hội thảo bắt đầu bằng một bài trình bày nêu ra chương trình hội thảo, tổng quan về quy trình dự án và các cơ hội tham gia, thông tin nền về khu đất PHGC cũng như những phân tích chính rút ra từ các hội thảo và khảo sát trước đó. Tiếp theo là các cuộc thảo luận trong nhóm nhỏ có người điều phối, trong đó những người tham gia làm việc theo nhóm nhỏ để thảo luận và sắp xếp thứ tự ưu tiên cho các khía cạnh khác nhau của dự án phát triển.

Vòng 1



Vòng 2



Vòng 3



Tháng 2 năm 2024

Các hoạt động tại hai buổi hội thảo đầu tiên là:

Lập Bản đồ Tài sản Cộng đồng: : Những người tham gia đã xác định các tài sản, điểm đến và dịch vụ cộng đồng hiện có và thảo luận về những gì còn thiếu trong khu vực này.

Thảo luận về những Cân nhắc cho Dự án Phát triển: Những người tham gia đã chia sẻ những ưu tiên và lo lắng của họ về dự án phát triển tiềm năng, tập trung vào nhà ở, phát triển kinh tế, công viên và không gian công cộng, giao thông và tính bền vững.



Tháng 4 năm 2024

Hoạt động chính ở hai hội thảo thứ hai là “Trò chơi” Thẻ các Ưu tiên cho Địa điểm trong đó những người tham gia sử dụng một bộ bài để sắp xếp thứ tự ưu tiên cho các đặc điểm, chương trình và tiện nghi mà họ muốn được đưa vào hoặc loại trừ khỏi dự án phát triển tiềm năng. Các hạng mục bao gồm Loại Nhà ở, Sử dụng Đất Không làm Nhà ở, Không gian Mở và Tiện nghi, Chương trình Cộng đồng và Tính Bền vững, Thiết kế Đô thị và Giao thông. Người điều phối đặt các câu hỏi đào sâu và điều phối các cuộc thảo luận nhóm.



Tháng 8 năm 2024

Hai hội thảo thứ ba được tổ chức như một sự kiện **Mở cửa Tự do**, trong đó người tham gia di chuyển giữa các trạm để tìm hiểu và đưa ra bình luận về các phần chính trong Nguyên tắc Hướng dẫn.

**Một bản mô tả đầy đủ về các hoạt động hội thảo và kết quả được trình bày trong Phụ lục B, Tóm tắt các Hội thảo Cộng đồng và Phụ lục C, Tóm tắt Khảo sát Trực tuyến.*





Tiếp cận và Quảng bá

Việc tiếp cận các hoạt động tham vấn này đã sử dụng nhiều kênh để tiếp cận nhiều đối tượng đa dạng. Các buổi hội thảo đã được quảng cáo thông qua những thông báo được Thành phố San José gửi qua đường bưu điện cho chủ sở hữu và người thuê nhà trong bán kính 2,500 feet, các bài đăng kỹ thuật số trên trang web của Thành phố và mạng xã hội, biểu ngữ được viết bằng nhiều ngôn ngữ ở khu đất PHGC và quảng cáo của các văn phòng Hội đồng Quận 5 và 8. Hai tổ chức hoạt động trong cộng đồng (community-based organization - CBO)—Liên minh Latina ở Thung lũng Silicon (Latina Coalition of Silicon Valley - LCSV) và Hội nghị bàn tròn người Mỹ gốc Việt (Vietnamese American Roundtable - VAR)—đã phân phát tờ rơi được viết bằng nhiều ngôn ngữ tại các cơ sở, doanh nghiệp và sự kiện cộng đồng địa phương, bao gồm thư viện, tiệm giặt là, trung tâm hỗ trợ gia đình và nhà hàng. Các CBO đã tương tác với các hiệp hội doanh nghiệp nhỏ và các tổ chức trong khu dân cư, cung cấp cho họ các tài liệu kỹ thuật số để chia sẻ với mạng lưới của họ. LCSV và VAR cũng đã sử dụng những nền tảng kỹ thuật số của họ, với tính năng nhắn tin nhóm trực tuyến, gửi email hàng loạt và quảng cáo trên mạng xã hội thông qua Facebook, LinkedIn và Instagram. Email nhắc nhở đã được gửi đến những người đăng ký trước mỗi sự kiện để đảm bảo số lượng người tham dự cao.



ẢNH CHỤP NHANH NGƯỜI THAM GIA

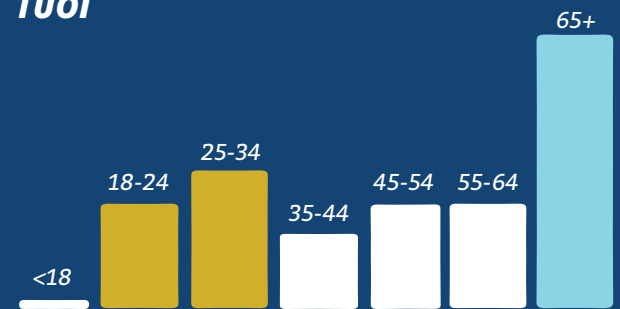
CHUNG TỘC & SẮC TỘC

43% Da trắng

26% Người gốc Tây Ban Nha/La tinh

18% Châu Á / Thái Bình Dương

TUỔI



Người tham gia theo độ tuổi

THU NHẬP HỘ GIA ĐÌNH HÀNG NĂM

ít hơn \$30k

\$30-55k

\$55-90k

\$90-135k

\$135-180k

\$180-220k

hơn \$220k

***Được kết hợp cho Hội thảo 1 và 2. Thông tin nhân khẩu học không được thu thập trực tiếp tại Hội thảo 1. Không phải tất cả những người tham gia đều trả lời các câu hỏi khảo sát nhân khẩu học. Để có bản tóm tắt đầy đủ về nhân khẩu học của người tham dự hội thảo và người trả lời khảo sát, hãy tham khảo Phụ lục B và C tương ứng.**

Sự tham gia

Những người tham gia hội thảo chủ yếu là người ở San José, mặc dù một số người cũng làm việc hoặc sở hữu các doanh nghiệp trong khu vực. Những người tham dự rất đa dạng về mặt chủng tộc, độ tuổi và thu nhập, như được minh họa bằng hình đồ họa thông tin ở bên phải và phần mô tả ngắn bên dưới.

Xét về chủng tộc và sắc tộc, các buổi hội thảo có sự đa dạng ở mức đáng ghi nhận, với 41 phần trăm người tham gia tự nhận là người da trắng, 26 phần trăm là người gốc Tây Ban Nha hoặc La-tinh và 20 phần trăm là người châu Á hoặc người dân Đảo Thái Bình Dương. Tỷ lệ này nhìn chung phản ánh sự đa dạng trong toàn bộ dân số của San José, mặc dù người da trắng chiếm tỷ lệ hơi cao và các nhóm khác có tỷ lệ hơi thấp hơn so với số lượng thực tế.

Sự phân bố về độ tuổi trong các hội thảo rất rộng, với sự tham gia đáng kể từ những người trẻ trong độ tuổi từ 18 đến 34, cũng như một số lượng đáng kể những người tham dự trên 65 tuổi. Do đó, có ý kiến đóng góp từ mọi lứa tuổi, mặc dù người lớn tuổi chiếm tỷ lệ hơi cao hơn so với số lượng thực tế.

Những người tham dự đến từ nhiều thành phần kinh tế khác nhau, từ những hộ gia đình có thu nhập dưới \$30,000 đến những hộ gia đình có thu nhập trên \$220,000 mỗi năm. Thu nhập hộ gia đình được báo cáo của những người tham gia gần như tương ứng với các mức thu nhập trong toàn thành phố.

Những người tham gia khảo sát trực tuyến cũng có sự đa dạng tương tự trong ba hạng mục này, nêu bật tính chất bao trùm của quá trình tham vấn cộng đồng trong việc nắm bắt nhiều quan điểm phong phú từ các nhóm tuổi, nguồn gốc chủng tộc và dân tộc cũng như mức thu nhập khác nhau, đảm bảo rằng các nỗ lực lập kế hoạch và phát triển Khu đất Pleasant Hills Golf Course có được ý kiến đóng góp từ một nhóm rộng và mang tính đại diện cho cộng đồng.

Nguyên tắc Hướng dẫn

Các nguyên tắc hướng dẫn sau đây là kết quả của quá trình đóng góp ý kiến của cộng đồng về Pleasant Hills Vision được thực hiện từ tháng 2 đến tháng 5 năm 2024, bao gồm hai hội thảo trực tiếp, hai hội thảo qua mạng và hai cuộc khảo sát cộng đồng. Những nguyên tắc hướng dẫn này được xây dựng từ ý kiến đóng góp của cộng đồng thông qua các cuộc hội thảo và khảo sát về dự án phát triển tiềm năng trong tương lai tại khu đất trước đây là Pleasant Hills Golf Course. Xếp hạng cho mỗi phần thể hiện tiêu chí được ưu tiên cao nhất ở đầu tiên và tiêu chí ít được ưu tiên nhất ở cuối danh sách.

Khu dân cư



Mật độ dân số



Tình trạng cư trú



Nhà ở Giá Phải chăng



Thiết kế Khu đất

Không làm Nhà ở



Tác động về Lưu lượng Giao thông

Không gian Mở và Tiện nghi



Quảng trường



Không gian tụ họp cộng đồng



Không gian Mở



Cây Bản địa

Phương tiện giao thông



Quảng trường Trung tâm



Quản lý Nhu cầu về Giao thông Vận tải



Thiết kế đa phương thức



Vị trí Tập trung cho Giao thông Vận tải



Kết nối với Hồ Cunningham

Tính Bền vững, Công trình Xanh và các Chương trình Cộng đồng



Tính bền vững



Chương trình Cộng đồng



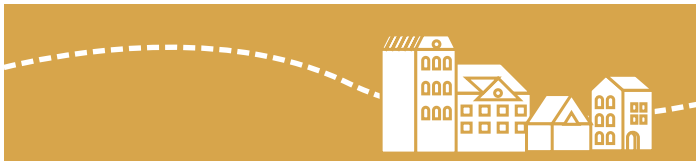
Cảnh quan

Khu dân cư

Trong suốt quá trình tham vấn cộng đồng, những người tham gia ghi nhận nhu cầu về nhà ở và lên tiếng ủng hộ nhiều loại nhà ở và mức giá phải chăng khác nhau. Những người tham gia ghi nhận sự cần thiết phải có thêm nhà ở nhưng nhấn mạnh rằng khu vực có mật độ cao hơn nên được bố trí cách xa các khu dân cư dành cho nhà ở một gia đình hiện có. Những người tham gia chia sẻ rằng khu dân cư hoan nghênh những khu nhà ở mới tương đồng với đặc trưng của khu dân cư hiện có. Các chủ đề dưới đây đề cập đến những ưu tiên của người tham gia.

Bao gồm sự kết hợp của các loại hình nhà ở. Những người tham gia xếp hạng các loại hình nhà ở khác nhau trong bảng xếp hạng dưới đây:

1. Nhà ở dành cho một gia đình
2. Nhà liền kề
3. Nhà song lập (hai căn dính liền)
4. Nhà chung cư thấp tầng (1-3 tầng)
5. Căn hộ Phụ (Accessory Dwelling Units - ADU)
6. Nhà tứ lập (bốn căn dính liền)
7. Nhà chung cư trung tầng (4-8 tầng)
8. Nhà chung cư cao tầng (>8 tầng)



Mật độ dân số

Bao gồm sự kết hợp của nhiều loại mật độ trên khắp khu đất.

Những người tham gia ưu tiên mật độ thấp đến trung bình phù hợp với đặc điểm của cộng đồng hiện tại. Họ tập trung vào nhà ở dành cho một gia đình, nhà song lập và nhà liền kề. Họ đồng ý với việc có những căn tứ lập (bốn căn dính liền) và nhà chung cư từ thấp tầng đến trung tầng nếu nhà được thiết kế cẩn thận để giảm lưu lượng giao thông và các tác động khác gần các khu dân cư hiện có gồm nhà ở cho một gia đình. Những người tham gia sống trong khu dân cư này lo ngại về tác động của khu chung cư cao tầng lên đặc điểm cộng đồng và sức ép lên cơ sở hạ tầng (tiện ích, bãi đậu xe, phương tiện công cộng, internet, v.v.) và cảm thấy nên bỏ loại hình nhà ở này ra khỏi dự án.

Những người tham gia ghi nhận sự cần thiết phải kết hợp giữa nhiều loại mật độ để đáp ứng tiêu chí về mức giá phải chăng và sự đa dạng nhưng lại lo ngại về mật độ dân cư cao hơn gần các khu nhà ở dành cho một gia đình hiện có và áp lực sẽ tạo ra lên cơ sở hạ tầng giao thông tại địa phương. Mật độ nên thấp hơn gần các khu nhà ở dành cho một gia đình hiện có và cao hơn ở phần giữa khu đất và đoạn giao giữa Tully Road và South White Road để duy trì lưu lượng giao thông hướng đến các Phố Kết nối của Thành phố (City Connector Streets).



Nhà ở Giá Phải chăng

Vượt trên yêu cầu về mức giá phải chăng trong khu đất của Pháp lệnh về Nhà ở Cơ hội Công bằng (Inclusionary Housing Ordinance) của Thành phố.

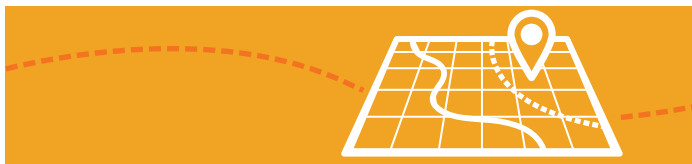
Năm mươi phần trăm số người tham gia bày tỏ rằng mức giá trong khu đất phải vượt trên yêu cầu của Pháp lệnh Nhà ở Cơ hội Công bằng của Thành phố (15 phần trăm số căn hộ trong khu đất có giá phải chăng) và tốt hơn là từ 20 đến 30 phần trăm số căn hộ trong khu đất có giá phải chăng. Những người tham gia bày tỏ mong muốn về việc bao gồm các căn hộ giá cả phải chăng cho nhiều mức thu nhập khác nhau. Những người tham gia bày tỏ sự cần thiết phải có những căn hộ giá cả phải chăng để cung cấp nhà ở cho giáo viên, người mua nhà lần đầu, những người có chuyên môn trẻ tuổi, nhân viên tuyển đầu, người cao tuổi, v.v. Nên có sẵn các căn hộ giá cả phải chăng để cho thuê và bán để giúp tất cả mọi người đủ khả năng chi trả cho nhà ở.



Tình trạng cư trú

Cân nhắc việc cung cấp sự kết hợp các căn hộ để bán và cho thuê theo giá thị trường. Các căn hộ có giá phải chăng phải bao gồm cả căn hộ để bán và cho thuê.

Những người tham gia bày tỏ sự cần thiết phải có sự kết hợp giữa các căn hộ cho thuê và bán với giá phải chăng. Người tham gia đặc biệt ưu tiên loại hình sở hữu nhà để thúc đẩy đầu tư vào khu dân cư nhưng nhấn mạnh mức giá phải chăng cho những người mua nhà lần đầu.



Thiết kế Khu đất

Xác định vị trí các khu nhà ở có mật độ thấp hơn (tức là các khu nhà ở dành cho một gia đình) liền kề với các khu nhà ở dành cho một gia đình hiện có và các khu chung cư hướng về phía trung tâm khu đất và đoạn giao giữa Tully Road và South White Road.

Những người tham gia bày tỏ mong muốn có một quảng trường tương tự như Evergreen Village Square. Quảng trường có thể được sử dụng để tổ chức chợ nông sản và các sự kiện cộng đồng khác. Những người tham gia mong muốn khu thương mại được đặt gần quảng trường để tăng sự dễ dàng cho người đi bộ và chuyển dòng xe cộ ra khỏi Tully Road và South White Road. Khu sử dụng hỗn hợp được ủng hộ nếu nó được thiết kế ở quy mô tương thích với khu dân cư.

Xác định vị trí của những cách sử dụng nhà thương mại ở giữa khu đất và xung quanh quảng trường.

Không làm Nhà ở

Những người tham gia xác định các cửa hàng nhỏ và không gian tụ họp cộng đồng là những ưu tiên trong khu dân cư. Có ưu tiên mạnh mẽ về việc loại trừ một khách sạn và các loại công trình thương mại lớn khác. Do điều kiện giao thông hiện tại trong khu dân cư, những người tham gia bày tỏ sự cần thiết phải tập trung vào những mục đích sử dụng thương mại phục vụ cho khu dân cư. Các mục đích sử dụng không làm nhà ở nên được thiết kế tương tự như Evergreen Village Square. Dự án nên bao gồm không gian cho các cuộc tụ họp cộng đồng để tổ chức các phiên chợ nông sản và các sự kiện cộng đồng.

Việc sử dụng cho mục đích không làm nhà ở được xếp thứ tự ưu tiên trong bảng xếp hạng dưới đây:

1. Cửa hàng bán lẻ/nhà hàng nhỏ
2. Trung tâm cộng đồng/Không gian tụ họp cộng đồng
3. Cửa hàng tạp hóa cỡ trung
4. Trạm Trung chuyển
5. Sinh hoạt có sự Hỗ trợ
6. Văn phòng nhỏ

Những người tham gia cho biết rằng những mục đích sử dụng không phải làm nhà ở nên bao gồm các mục đích sử dụng không phải làm nhà ở phục vụ khu dân cư và không nên bao gồm các không gian bán lẻ quy mô lớn, các tòa nhà văn phòng lớn hoặc những nơi tạo ra việc làm lớn khác. Những người tham gia thể hiện sự ưu tiên dành cho cửa hàng bán lẻ nhỏ. Một số ví dụ về những cách thức sử dụng thương mại này bao gồm nhà hàng, tiệm bánh, quán rượu và quán cà phê. Họ cũng ưu tiên đặc biệt cho không gian tụ họp cộng đồng. Những không gian này có thể là các quảng trường tổ chức chợ nông sản hoặc các loại sự kiện cộng đồng khác. Một cửa hàng tạp hóa cỡ trung bình cũng được ưu tiên để đáp ứng các nhu cầu cơ bản. Các văn phòng y tế có thể được đưa vào nếu đó là những văn phòng nhỏ. Những người tham gia có thái độ rõ ràng rằng không nên đưa khách sạn vào dự án. Nhìn chung, những người tham gia lo ngại về những cách sử dụng cho mục đích thương mại mà sẽ tạo ra số lượng việc làm đáng kể do tác động về lưu lượng giao thông..



Tác động về Lưu lượng Giao thông

Không nên cân nhắc những cách sử dụng không làm nhà ở mà tạo ra lưu lượng giao thông đáng kể. Giảm thiểu việc sử dụng cho hoạt động bán lẻ dọc theo Tully và White Road để ngăn ngừa tình trạng ùn tắc giao thông và giữ vững đặc trưng của cộng đồng.

Lo ngại chính về những cách sử dụng không làm nhà ở là tác động của chúng lên lưu lượng giao thông. Những người tham gia bày tỏ lo ngại về những tác động lên lưu lượng giao thông mà những cách thức sử dụng không làm nhà ở sẽ tạo ra trên Tully Road và South White Road. Để giảm thiểu những tác động này, những người tham gia mong muốn dự án cung cấp các dịch vụ và điểm bán lẻ phục vụ người dân trong khu vực. Những người tham gia cảm thấy dự án có thể cung cấp việc làm cho người dân trong khu vực nhưng không nên tạo ra quá nhiều việc làm trong khu vực.

Không gian Mở và Tiện nghi

Những người tham gia ghi nhận Lake Cunningham Regional Park là một tài sản của cộng đồng và đường dẫn đến công viên là một trong những ưu tiên cao nhất. Những người tham gia bày tỏ mong muốn có những không gian xanh trong khu đất được chăm sóc tốt để thúc đẩy sự tương tác trong cộng đồng. Mặc dù những người tham gia bày tỏ nhu cầu về không gian mở và các tiện ích cộng đồng tại khu vực dự án, họ cũng bày tỏ lo ngại về đường dẫn tới Hồ Cunningham và tập trung vào việc bảo trì Hồ Cunningham trước khi bổ sung thêm các công viên khác.

Những người tham gia sắp xếp thứ tự ưu tiên về không gian mở và tiện nghi trong bảng xếp hạng dưới đây:

1. Sân chơi
2. Không gian Tự nhiên và Mở
3. Quảng trường
4. Vườn cộng đồng
5. Khu dã ngoại
6. Công viên dành cho chó
7. Sân tập và sân chơi thể thao
8. Thiết bị tập thể dục ngoài trời

Dự án sẽ được Cơ quan Công viên, Giải trí và Dịch vụ Khu dân cư (Parks, Recreation and Neighborhood Services) của Thành phố San José xem xét về yêu cầu đối với đất công viên.

Những người tham gia bày tỏ sự ủng hộ đối với các không gian mở cho công chúng, phục vụ cả cư dân trong khu đất và cộng đồng xung quanh. Họ ghi nhận rằng Hồ Cunningham cung cấp một số không gian mở và tiện nghi được liệt kê ở trên và cho biết rằng dự án không được cung cấp những không gian mở cạnh tranh với công viên hiện có. Họ bày tỏ rằng không gian mở và các tiện ích của dự án nên hỗ trợ cho Lake Cunningham Regional Park. Những người tham gia bày tỏ lo ngại về việc bảo trì và tình trạng của Lake Cunningham Regional Park. Họ nhấn mạnh đường kết nối với Hồ Cunningham cần được ưu tiên để thúc đẩy và tận dụng công viên cấp khu vực thay vì tạo ra các công viên mới. Họ xếp sân chơi là ưu tiên hàng đầu. Cộng đồng cũng bày tỏ sự ủng hộ dành cho không gian bãi cỏ linh hoạt để làm nơi tụ họp.



Quảng trường

Sắp xếp dự án phát triển xung quanh một hoặc nhiều quảng trường công cộng hoặc các không gian mở đô thị khác

Người tham gia nhấn mạnh rằng dự án này cần có quảng trường tương tự như Evergreen Village Square. Dự án nên bao gồm ít nhất một quảng trường nằm ở trung tâm của khu đất và cân nhắc các quảng trường khác dọc theo South White Road and Tully Road.



Không gian Mở

Dự án phát triển có thể bao gồm các khu vực không gian mở ở rìa khu đất, cạnh những ngôi nhà dành cho một gia đình hiện có.

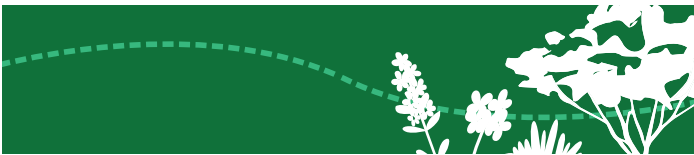
Những người tham gia bày tỏ ưu tiên dành cho không gian mở nằm ở rìa. Họ đề xuất làm thêm đường chạy bộ hoặc đường dành cho xe đạp.



Không gian tụ họp cộng đồng

Bao gồm các không gian tụ họp cộng đồng.

Những người tham gia nhấn mạnh sự cần thiết của không gian mở. Những không gian mở này có thể đóng vai trò là không gian bãi cỏ linh hoạt có thể được sử dụng cho các sự kiện.



Cây Bản địa

Bao gồm cây bản địa, chịu hạn và cây cho tán rộng.

Những người tham gia bày tỏ tầm quan trọng của cây chịu hạn. Những người tham gia lo lắng về việc bảo trì; do đó, cần cung cấp cây bản địa, chịu hạn. Họ cũng bày tỏ sự cần thiết phải có tán cây lớn để tạo bóng mát và giảm tác động từ tòa nhà.

Phương tiện giao thông

Lo lắng hàng đầu của người tham gia về dự án là những tác động lên lưu lượng giao thông. Những người tham gia nhấn mạnh rằng dự án nên ưu tiên việc giảm thiểu tác động lên khu dân cư bằng cách thực hiện các cải tiến nhằm giảm bớt hoặc giảm thiểu tình trạng ùn tắc. Dự án sẽ mở rộng các cơ sở vật chất dành cho người đi bộ, xe đạp và phương tiện công cộng, nâng cao an toàn đường bộ và giao lộ, đồng thời tăng cường những đoạn kết nối với các trạm trung chuyển chính.

Cộng đồng xếp thứ tự ưu tiên cho phương tiện giao thông trong bảng xếp hạng dưới đây:

1. Quảng trường Trung tâm hoặc Không gian Mở
2. Cơ sở vật chất dành cho người đi bộ và xe đạp
3. Giảm thiểu ùn tắc
4. Đường kết nối xe đạp/người đi bộ đến Hồ Cunningham
5. Đường kết nối với Eastridge Transit Center và Light Rail
6. Cải tiến đường bộ/giao lộ
7. Nhiều lối vào và đường ưu tiên
8. Đường kết nối Đông Tây



Quảng trường Trung tâm

Cung cấp một quảng trường hướng về phần giữa của khu đất để khu dân cư xung quanh và cư dân mới của dự án có thể sử dụng.



Kết nối với Hồ Cunningham

Cung cấp đường kết nối từ dự án đến lối vào Lake Cunningham Regional Park.

Những người tham gia bày tỏ rằng cần hạn chế tình trạng ùn tắc giao thông trên Tully Road và nên giảm thiểu các tác động đến các khu nhà dành cho một gia đình bên cạnh. Những người tham gia ghi nhận rằng có thể có nhiều lối dẫn vào khu đất này nhưng chúng phải nằm trên South White Road. Họ ưu tiên sự thuận tiện cho người đi bộ và sự an toàn cho người dân. Những người tham gia đề xuất các kỹ thuật điều hòa giao thông thay vì tạo ra thêm các giao lộ.

Những người tham gia bày tỏ lo ngại về sự loại trừ và khả năng ra vào quảng trường trung tâm. Họ nhấn mạnh rằng cần có một quảng trường và các không gian tụ họp cộng đồng khác cho khu dân cư xung quanh.

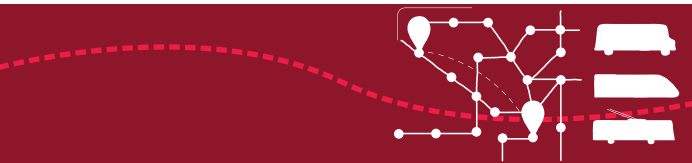
Những người tham gia bày tỏ sự cần thiết phải có đường kết nối cho xe đạp, người đi bộ và xe cộ đến Hồ Cunningham. Những người tham gia bày tỏ sự cần thiết của những cải tiến để kết nối dự án và cộng đồng với Hồ Cunningham. Họ nhấn mạnh sự cần thiết phải có những đường kết nối an toàn cho xe đạp và người đi bộ trên South White Road để khuyến khích việc sử dụng công viên khu vực.



Thiết kế đa phương thức

Cung cấp thiết kế đa phương thức để cải thiện khả năng tiếp cận và cải thiện lưu lượng giao thông.

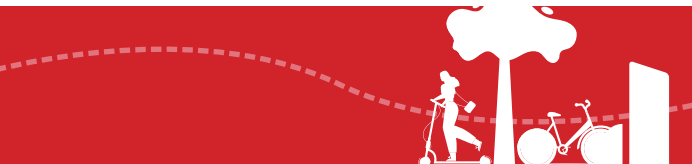
Những người tham gia nhấn mạnh tầm quan trọng của một thiết kế đa phương thức hợp lý. Họ ưu tiên cơ sở hạ tầng và đường kết nối dành cho xe đạp và người đi bộ xuyên suốt khu đất. Họ cũng bày tỏ lo ngại về sự loại trừ và nhấn mạnh sự cần thiết phải cung cấp đường kết nối trên khắp khu đất để các khu dân cư xung quanh có thể ra vào khu đất. Những người hàng xóm dọc theo Flint Avenue yêu cầu những đường kết nối tới dự án chỉ mở cho xe đạp và người đi bộ. Những người tham gia muốn thấy các đường kết nối đa phương thức, an toàn cho người đi xe đạp và người sử dụng phương tiện công cộng để tận dụng phần mở rộng trong tương lai của đường sắt hạng nhẹ Eastridge.



Quản lý Nhu cầu về Giao thông Vận tải

Cần nhắc việc cung cấp những tiện ích sau như một phần trong Kế hoạch Quản lý Nhu cầu về Giao thông Vận tải của dự án: cải thiện mạng lưới xe đạp, cải thiện mạng lưới cho người đi bộ, cơ sở đậu xe đạp, trạm dừng chung xe đạp, trạm dừng chung xe hơi, trợ cấp cho xe công cộng, dịch vụ đưa đón/phương tiện công cộng tư nhân và ưu đãi cho người đi chung xe.

Những người tham gia đã sắp xếp ưu tiên cho các tính năng quản lý nhu cầu về giao thông vận tải để giúp cung cấp các phương án thay thế nhằm giảm tác động giao thông. Những người tham gia đã chia sẻ các biện pháp đo lường nhu cầu vận tải khác nhau mà dự án nên cung cấp. Ví dụ, họ cho biết dự án nên vận hành dịch vụ đưa đón riêng và/hoặc trả tiền cho dịch vụ vận chuyển bằng xe buýt tăng cường để kết nối khu đất với các tiện ích lân cận.



Vị trí Tập trung cho Giao thông Vận tải

Cung cấp nguồn lực cho phương tiện công cộng (dùng chung xe đạp, dùng chung xe hơi, điểm dừng của phương tiện công cộng, xe đưa đón, v.v.) trong khu vực dành riêng.

Những người tham gia đã yêu cầu một khu vực trung chuyển (trạm trung chuyển) mà sẽ đóng vai trò là đầu mối của dự án cho các phương tiện giao thông thay thế cho phương tiện chở một người. Những người tham gia ghi nhận rằng không có nhiều tuyến phương tiện công cộng chạy qua khu vực này. Những người tham gia bày tỏ sự cần thiết của việc cải thiện phương tiện giao thông công cộng và yêu cầu cần nhắc các điểm dừng trong tương lai gần trạm trung chuyển. Những người tham gia nói rằng những tuyến xe và điểm kết nối còn hạn chế. Những người tham gia bày tỏ sự quan tâm đến việc mở rộng đường sắt hạng nhẹ đến Eastridge Mall. Họ gợi ý rằng xe đưa đón và những phương tiện đa phương thức đưa người dân tới ga đường sắt hạng nhẹ có thể giúp ích cho những tác động giao thông của dự án.

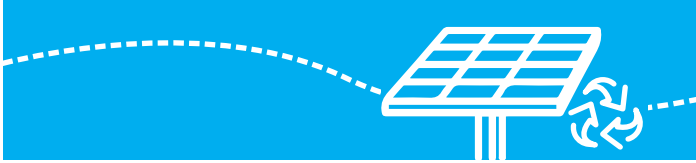
Nguyên tắc Hướng dẫn:

Tính Bền vững, Công trình Xanh và các Chương trình Cộng đồng

Những người tham gia bày tỏ mối quan ngại của họ về những tác động môi trường mà dự án sẽ gây ra cho khu dân cư. Họ nhấn mạnh rằng dự án cần cung cấp một dự án bền vững về mặt môi trường nhằm giảm thiểu những tác động của quá trình phát triển.

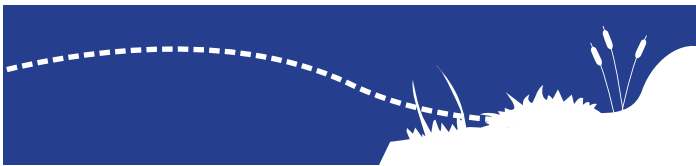
Những người tham gia đã sắp xếp ưu tiên cho các chương trình cộng đồng và tính bền vững trong bảng xếp hạng dưới đây:

1. Cây trồng bản địa và chịu hạn
2. Hệ thống thoát nước mưa xanh
3. Năng lượng mặt trời và năng lượng xanh khác
4. Các phương pháp xây dựng bền vững
5. Hỗ trợ dành cho cựu chiến binh
6. Hỗ trợ cho các nhóm người vô gia cư
7. Không gian dành cho các sự kiện đặc biệt và chương trình văn hóa
8. Đào tạo và tuyển dụng lực lượng lao động địa phương
9. Vườn ươm doanh nghiệp trong khu dân cư



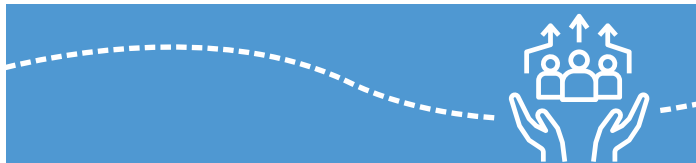
Tính bền vững

Đáp ứng các yêu cầu của Thành phố về quản lý nước mưa, công trình xanh và giải pháp thông minh về khí hậu.



Cảnh quan

Cung cấp cây bản địa và chịu hạn trên toàn bộ khu vực dự án.



Chương trình Cộng đồng

Cân nhắc việc cung cấp cơ sở vật chất cho các chương trình cộng đồng nhằm hỗ trợ các chương trình văn hóa và đào tạo lực lượng lao động địa phương.

Những người tham gia ưu tiên tính bền vững về mặt môi trường và nhấn mạnh rằng dự án nên áp dụng các phương pháp xây dựng xanh. Dự án phải đáp ứng và hy vọng vượt trên các yêu cầu tối thiểu của Thành phố về công trình xanh, quản lý nước mưa, năng lượng mặt trời, bãi đậu xe điện và đạt được yêu cầu về công trình xây dựng.

Những người tham gia bày tỏ ưu tiên của họ dành cho thảm thực vật bản địa cùng với cây chịu hạn. Cần có tán cây lớn để cho bóng râm và làm mát.

Những người tham gia cho biết họ muốn có các chương trình cộng đồng như chương trình tuyển dụng và đào tạo lực lượng lao động địa phương. Họ cũng ủng hộ các dịch vụ dành cho cựu chiến binh. Những người tham gia ghi nhận sự cần thiết của các dịch vụ hỗ trợ cho những cá nhân không có nhà ở. Tuy nhiên, họ không chắc liệu các dịch vụ tại khu đất trong dự án này có mang lại lợi ích cho những người vô gia cư hay không. Một số người tham gia đề xuất phân tích các nguồn lực hiện có trong khu dân cư để xác định nhu cầu và phân tích khả năng sử dụng của những cá nhân không có nhà ở đối với khu đất để xác định tác động.



*Planning, Building and
Code Enforcement*