



NOTICE OF PREPARATION OF ENVIRONMENTAL IMPACT REPORT AND PUBLIC SCOPING MEETING

2021 年 8 月 2 日

案號：	ENV-2016-4064-EIR
項目名稱：	Buena Vista 項目
項目申請方：	S & R Partners, LLC
項目位址：	1251 North Spring St., 1030 – 1380 North Broadway Los Angeles, CA 90012
社區規劃片區：	城市中心北部
市議會轄區：	1 - Cedillo
公眾意見徵詢期：	2021 年 8 月 2 日至 31 日
範圍界定會議：	2021 年 8 月 18 日下午 5: 30-7: 30: 請參閱以下瞭解更多

洛杉磯市有意為擬議的 Buena Vista 項目（以下簡稱“項目”）編制一份環境影響報告（EIR）。市政府根據《加州環境品質法》（CEQA）準則第 15082 條之規定，編制了本項目立項通知（NOP），以向公眾、附近居民和業主、負責機構以及其他有關各方提供有關項目及其潛在環境影響的資訊。本 EIR 將在洛杉磯市城市規劃局的監督下，由外部顧問編制。

市政府誠邀各界就 EIR 的範圍和內容提出書面意見，包括減少項目潛在環境影響的緩解措施或項目替代方案。具體意見必須按以下指示以書面形式提交。對於公共機構的代表，市政府會就 EIR 中環境資訊的範圍和內容徵詢書面意見，並且這是公共機構與項目有關的法定職責所系。您所在機構在考慮對項目授予許可或其他批准時，可能需要使用市政府編制的 EIR。

市政府將舉行一次公眾範圍界定會議，就 EIR 中應研究哪些環境問題聽取意見。公眾範圍界定會議不涉及對項目做出任何決定。更多的項目細節、會議資訊，以及提交公眾意見的指示均參見下文。

項目位置和場地現有用途：

項目占地 8.08 英畝，道路位址為 1251 North Spring Street 和 1030-1380 North Broadway，位於洛杉磯唐人街附近，臨近洛杉磯市中心、林肯高地（Lincoln Heights）和道奇體育場（Dodger Stadium）/伊利森公園（Elysian Park）。項目場地由評估師地塊編號（APN）5414-016-002 組成，位於北百老匯街（North Broadway）東南，市中心區域北部。項目場地的西北邊界接北百老匯街，項目場地上多處商業、學校、教堂、開放空間和住宅用地均面對此街。項目場地的整個東南邊界毗鄰地鐵 L（金色）線軌道，其次是洛杉磯州立歷史公園（Los Angeles State Historic Park）。圖 1，區域位置和周邊地圖，項目場地所屬區域位置和邊界以黑線標出。

項目場地的南側部分已開發，主要為鋪築過路面的區域，以及與地鐵運營和維護活動相關的各種單層建築。項目場地的中央部分為一條狹長空地，主要由植被稀疏的地面、混凝土墊塊和看板組成。項目場地的北側部分通常被用作施工堆場/巴士停車場，並有長有植被的坡地，其中包括看板、棕櫚樹和圍欄。

項目描述：

項目現場的所有現有建築將被拆除。擬對項目進行住宅和商業用途的混合開發，包括 1,090,126 平方英尺 (sf) 的住宅建築面積 (986 個住宅單元[du]，包括 200 個經濟適用房住宅單元)；15,000 平方英尺的社區服務零售用途；23,800 平方英尺的室內和室外餐飲用途；以及 116,263 平方英尺的室外棚架/建築懸挑結構。項目將在約 342,817 平方英尺的項目場地上容納多達 1,128,926 平方英尺的建築樓面面積，建築容積率 (FAR) 為 3.29，如算上 116,263 平方英尺的室外棚架/建築懸挑結構，項目容積率將為 3.63。擬議的項目涉及到場地劃分，包括“南地塊”和“北地塊”兩大主地塊，以及用於住宅和商業用途的空地地塊。施工預計將分兩期進行；第一期為南地塊，第二期為北地塊。圖 2，南、北地塊建築位置圖，描述了南地塊和北地塊內擬建建築及周邊街道的佈置。圖 3，概念設計平面圖，以俯瞰視角劃出了項目場地內擬建的各個建築。

南地塊：南地塊將包括 631 個住宅單元和 15800 平方英尺餐飲區，以及 10000 平方英尺零售空間，帶有從北百老匯街開往地下的 3 層停車場。在停車場上，建在北百老匯街立面位置的包括 6 層 (105 英尺高) 裙樓、26 層 (347.6 英尺高) 的 1 號樓，以及 22 層 (304 英尺高) 的 2 號樓。南地塊將包括 56,399 平方英尺公共開放空間，其中 31,288 平方英尺向公眾開放。南地塊將包括帶有陸區的攀爬樓梯和戶外桌椅，將項目場地和南邊的 Capitol Mill 物業相連。1 號樓附近將是一個健身綠化庭院區，另外四個庭院面向洛杉磯州立歷史公園。其他戶外設施將包括室外棚架/建築懸挑結構 (即在人行道和座位區上方的建築延伸部分)，以及連接庭院區的步行長廊，並將由建築懸挑結構實現部分遮蔭。

北地塊：北地塊將包括 355 個住宅單元和 8,000 平方英尺餐飲區，以及 5,000 平方英尺零售空間，帶有從北百老匯街開往地下的 3 層停車場。在停車場上，建在北百老匯街立面位置的包括 3 層 (73 英尺高) 零售區、6 層 (109 英尺高) 庭院樓、15 層 (212 英尺 8 英寸高) 北樓，以及 2 層 (56 英尺 4 英寸高) 裙樓。北地塊將包括 45,191 平方英尺公共開放空間，其中 37,776 平方英尺向公眾開放。北地塊將包括一個花園餐飲露臺、公共購物花園、公共花園廣場和服務亭、景觀棚架，以及相關的高架花盆和座椅。北地塊上的建築將使用大型景觀棚架結構，植物可生長在可遠眺洛杉磯州立歷史公園的觀景臺上及屋頂休閒平臺上，為戶外區域提供遮蔭。項目的土地使用情況如表 1 所列。

表 1：擬議用途

土地用途	描述	大致面積 (平方英尺)
南地塊		
住宅	631 du	706,854
餐飲		15,800
零售		10,000
<i>南地塊總建面</i>		732,654
棚架/懸挑結構/陽臺		51,134
<i>南地塊總面積</i>		783,788
北地塊		
住宅	355 du	383,272
餐飲		8,000
零售		5,000
<i>北地塊總建面</i>		396,272
棚架/懸挑結構/陽臺		65,129
<i>北地塊總面積</i>		461,401
項目場地總計		
住宅總計	986 du	1,090,126

表 1：擬議用途

土地用途	描述	大致面積 (平方英尺)
餐飲總計		23,800
零售總計		15,000
建面總計		1,128,926
棚架/懸挑結構/陽臺		116,263
面積總計		1,245,189
sf: 平方英尺； du: 住宅單元		

中央綠地：在項目場地中央部分將包括一片景觀綠地，以提供一處新的公共設施，展示項目場地東南面的周邊景觀。連接南北地塊的這處開放空間將種植本地樹木和林下植被，並由一條公共走道連接南北地塊。

申請許可與批准：項目申請方向洛杉磯市政府申請以下授權：

- 總體規劃修正：將項目場地的土地用途從輕工業用地改為區域性商業用地；
- 區劃變更：將項目場地的區劃從MR2變更為C2；
- 將高度分區從1高度區改為2D高度區；
- 區劃管理決議允許建築高度超過LAMC第12.21.1.A.10條中過渡性高度規定中所允許的高度上限，即33英尺和61英尺。南地塊上各建築擬議高度為：1號樓347英尺8英寸，2號樓304英尺，裙樓105英尺；北地塊上各建築擬議高度為：零售區73英尺，庭院樓109英尺，裙樓56英尺4英寸，北樓212英尺8英寸。為符合LAMC第12.03條的規定，這些高度按從建築物和距離建築物外牆5英尺線之間的地面最低點，到每個地塊的建築物或結構體的最高點來測量。
- 區劃管理調整，以減少退縮要求：
 - 南地塊：裙樓L-3至L-5，後側地塊邊界處允許退縮13.6英尺，而非規定的17英尺；2號樓一部分的L-1至L-22，後側地塊邊界處允許退縮19英尺，而非規定的20英尺。
 - 北地塊：庭院樓P-2至L-5，後側地塊邊界處允許退縮16英尺，而非規定的19英尺；北樓P-2至L-14，後側地塊邊界處允許退縮16英尺，而非規定的20英尺。
- 根據LAMC第16.05條，開發超過50個住宅單元均需進行場地規劃評審；
- 歸屬暫定區劃圖（VTTM 74548）涉及將沿北百老匯街的3英尺寬地帶提供給城市（即342,817平方英尺或淨面積為7.87英畝的項目場地），並將項目場地劃分為兩個主地塊和空地塊，用於住宅和商業公寓用途；
- 運輸路線審批；
- 開發協議；
- EIR認證；
- 洛杉磯市建築與安全局和公共工程局（以及其他市政機構）對項目施工活動的其他批准和許可，包括但不限於：拆除、挖掘、支護、平整、打地基、建築和內部裝修，以及沿北百老匯街的人行道和路緣/排水溝修整；以及
- 其他可能被認為必要的臨時性部級許可和批准，包括但不限於：臨時封路許可、平整許可、挖掘許可、

打地基許可、建築許可和標誌許可。

項目的潛在環境影響：根據初步研究，項目可能在以下課題領域產生潛在的重大環境影響：空氣品質、文化資源、能源、地質和土壤、溫室氣體排放、危險和有害物質、水文和水質、土地使用和規劃、噪音、人口和住房、公共服務（消防、警務、圖書館）、交通、部落文化資源，以及公用事業和服務體系。項目場地被列入根據 **Cortese** 清單（即加州政府法典第 65962.5 條）編制的危險物質場地清單中。EIR 草案將對以上潛在影響進行分析。

項目開發歷史：2017 年 11 月 6 日，市政府曾發佈過關於該場地另一個項目（名為 **Elysian Park Lofts** 項目）的立項通知與初步研究。市政府沒有繼續推進該項目 EIR 編制工作。本 NOP 所述為該場地上一個全新的開發項目，申請方表示新項目考慮了社區對之前項目的意見和回饋。

公眾範圍界定會議：公眾範圍界定會議將通過 Zoom 線上舉行，分享有關項目和環境評審過程的資訊。市政府工作人員、環境顧問以及項目代表都將在會議上發言。在公眾範圍界定會議結束後，演示文稿副本將發佈在部門網站上：<https://planning.lacity.org/development-services/eir>。市政府鼓勵對項目感興趣的個人和組織積極參會。本通知中另外包括一份更詳細的說明頁。公眾範圍界定會議不涉及對項目做出任何決定。在 EIR 完成後，將就市政法規要求的授權申請另行安排公開聽證會。公眾範圍界定會議的日期、時間和虛擬參會地點如下所示：

日期： 2021年8月18日星期三
時間： 下午5:30–7:30
地點： Zoom 鏈接：<https://planning-lacity-org.zoom.us/j/89563846893> 或者致電 +1 669 900 9128 或者 +1 213 338 8477，然後輸入會議 ID: 895 6384 6893，然後按#。如果要求輸入參與者 ID，也請輸入#。

文件查閱與意見提交：城市規劃局認識到新冠肺炎疫情的嚴重性質，並確認作為一項重要的城市服務，將繼續工作並回應與我們正在進行的授權申請工作有關的全部問詢。由於市長于 2020 年 3 月 19 日發佈的居家令，親自到現場索取項目相關材料可能受到限制。為此，城市規劃局將確保有關各方均能順利取得項目資訊。本通知以及為項目編制的初步研究報告副本，可隨環境文件一起查看，或在網上查看：<https://planning.lacity.org/development-services/eir>。公眾可在洛杉磯市城市規劃局查閱環境文件，地址為 221 North Figueroa Street, Suite 1350, Los Angeles, CA 90012，辦公時間為週一至週五上午 9:00 至下午 4:00。請聯繫如下所列的規劃工作人員進行預約。

市政府將考慮有關擬議項目的潛在環境影響及 EIR 中待處理問題的所有書面意見。如要提交意見，請按前文所述的環境案號，並在 8 月 31 日星期二下午 4:00 之前以書面形式直接提交至：

郵寄： Polonia Majas
City of Los Angeles, Department of City Planning
221 North Figueroa Street, Suite 1350
Los Angeles, CA 90012
電郵： polonia.majas@lacity.org

便利服務：作為《美國殘疾人法案》第二章規定的實體，洛杉磯市不允許基於殘障狀況的任何歧視，並會根據具體要求提供手語翻譯、輔助聽覺設備，以及其他輔助性援助和/或服務。英語與其他語言互譯等其他服務，也可在至少提前七（7）個工作日提交書面申請後提供：per.planning@lacity.org。請務必說明您需將英語翻譯成哪種語言，是需要口頭還是書面翻譯服務。如需翻譯書面檔，請將待翻譯檔作為電郵附件發送。

VINCENT P. BERTONI, AICP
規劃局局長

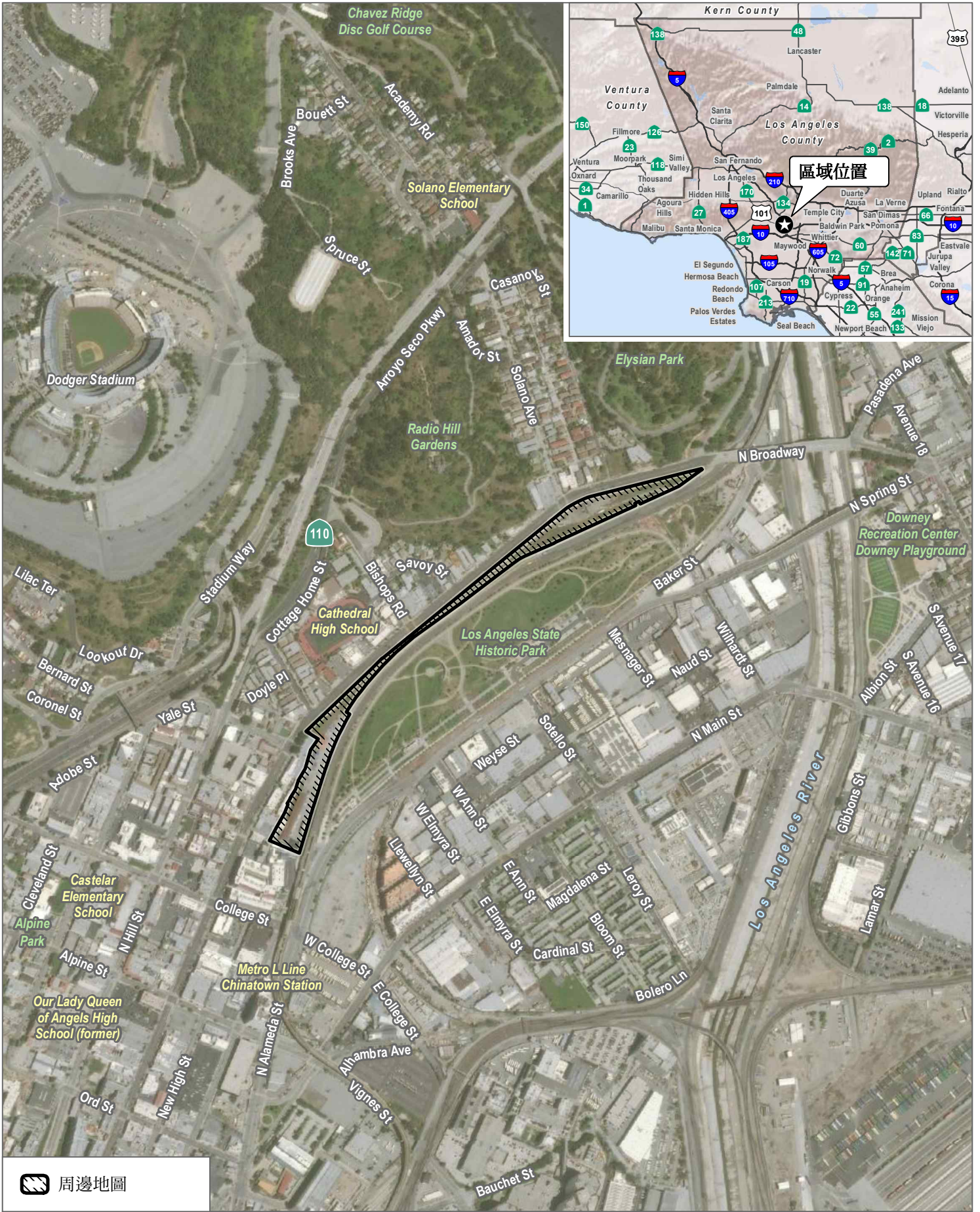


Polonia Majas
城市規劃局
重大項目部
213-847-3625

附件：

- 圖 1：區域位置和周邊地圖
 - 圖 2：南、北地塊建築位置圖
 - 圖 3：概念設計平面圖
- 聚會說明

您可以致電 (213) 847-3625 獲得關於參會的西班牙語資訊。

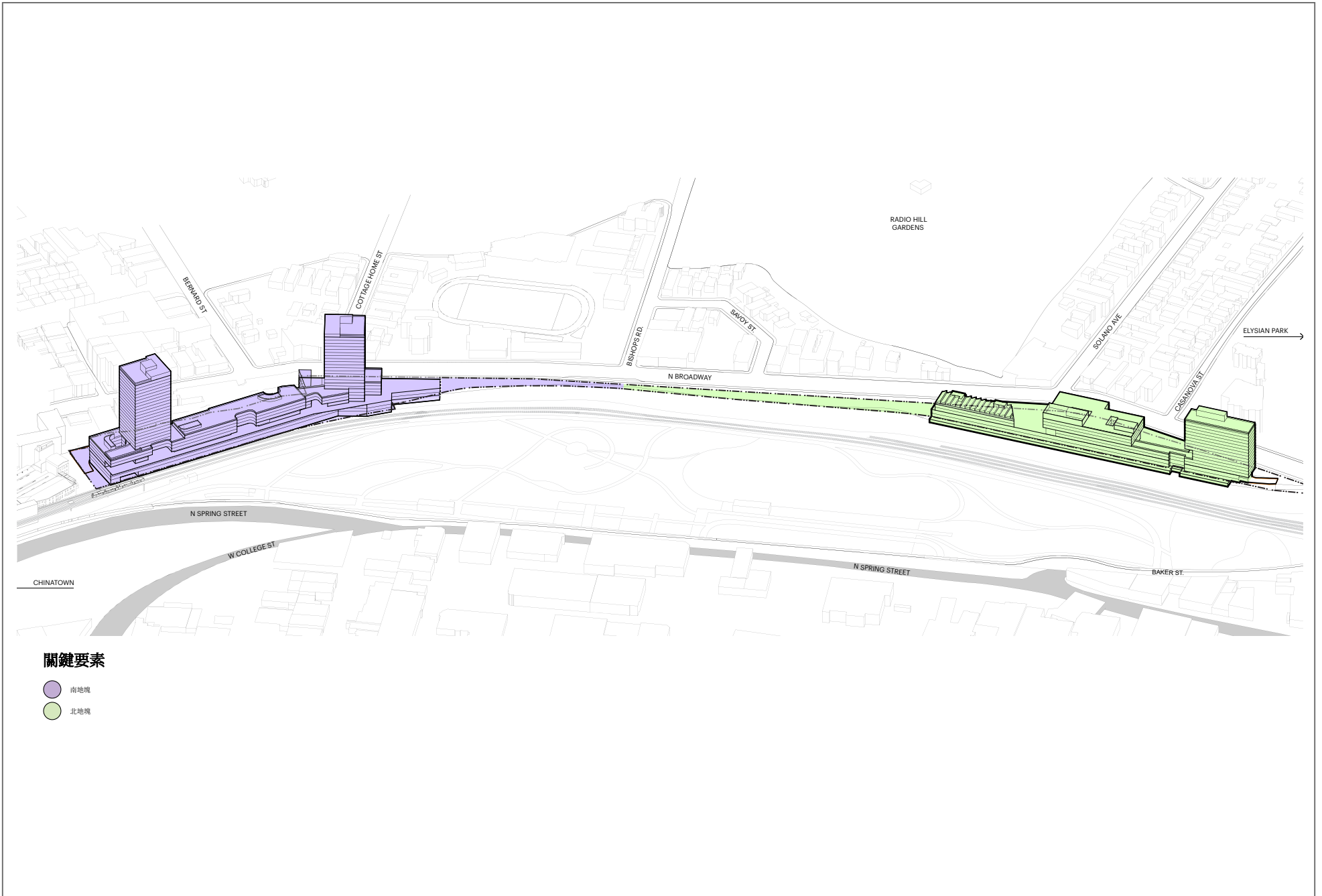


SOURCE: Esri and Digital Globe, Open Street Map 2019



圖1
區域位置和周邊地圖

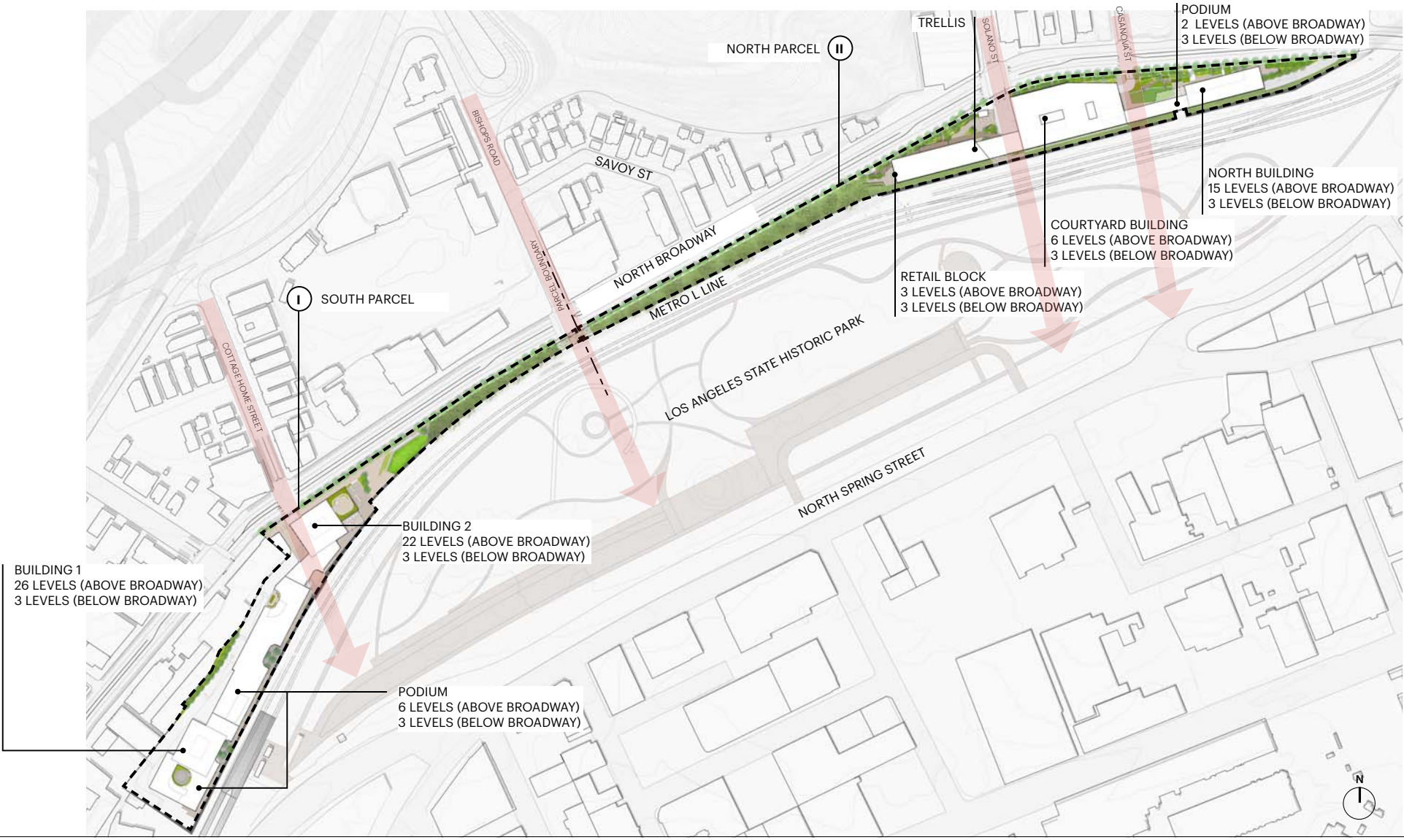
Buena Vista項目立項通知



SOURCE: RCH Studios 2021

圖2
南、北地塊建築位置圖
Buena Vista項目立項通知

觀景走廊
 南地塊 - 庭院
 北地塊 - 露臺花園



SOURCE: RCH Studios 2021

城市規劃部

委員會辦公室
(213) 978-1300

城市規劃委員會

SAMANTHA MILLMAN
主席

CAROLINE CHOE
副主席

HELEN LEUNG
KAREN MACK
DANA M. PERLMAN
YVETTE LOPEZ-LEDESMA
JENNA HORNSTOCK
RENEE DAKE WILSON
留白

洛杉磯市

加利福尼亞州



ERIC GARCETTI
市長

行政辦公室

200 N. SPRING STREET, ROOM 525
LOS ANGELES, CA 90012-4801
(213) 978-1271

VINCENT P. BERTONI, AICP
主任

KEVIN J. KELLER, AICP
執行官

SHANA M.M. BONSTIN
副主任

ARTHI L. VARMA, AICP
副主任

LISA M. WEBBER, AICP
副主任

留白
副主任

回復：**Buena Vista** 項目範圍界定會議的 **Zoom** 會議說明 - 1251 North Spring Street, 1030 – 1380 North Broadway (案件編號：ENV-2016-4064-EIR)。

如何參加虛擬公眾範圍界定會議

感謝您參加虛擬公眾範圍界定會議。在此次會議上，您將詳細瞭解 **Buena Vista** 項目 (ENV-2016-4064-EIR) 的相關情況，有機會就項目內容提問，並就項目《環境影響報告》的環境研究議題發表意見。此次虛擬公眾範圍界定會議將採用 **Zoom** 虛擬會議平臺。與會者需要使用電腦/平板電腦或智慧手機訪問，或者通過電話參會。請遵照下述參會說明。

- 1) 通過您的電腦、智慧手機或平板電腦加入會議。您可以訪問本準備通知中的連結，或者訪問 zoom.us，輸入網路研討會 ID：895 6384 6893。
- 2) 也可通過電話加入會議：撥打美國號碼 +1 669 900 9128 或 +1 213 338 8477，按照提示輸入網路研討會 ID，再按#號鍵結尾。(請注意，西班牙語和中文口譯通道僅支援通過電腦/平板電腦或智慧手機訪問線上平臺使用。)
- 2) 聆聽陳述。(通過電腦/平板電腦或智慧手機訪問線上平臺時，若要收聽西班牙語或中文，可點擊“口譯”(Interpretation)按鈕，選擇相應的語言。)
- 3) 提問：陳述結束後可舉手發言(或按電話上的*9鍵)。工作人員將逐一點名每位發言者，並在您發表意見或提問的過程中取消您的靜音。
- 4) 會後通過普通信件或電子郵件向城市規劃部提交公眾意見。請遵照準備通知內的說明。

注意：如果您在會議期間遇到任何技術困難：

點擊舉手按鈕(使用電腦時)，使用電話時請按*9鍵。