

選票議案-R

R Laguna Beach市，用於建立旅館開發疊加分區和要求選民批准旅館開發計劃的市政法規修正案

是否應採納擬議法令以修正Laguna Beach市政法規以：(1) 建立一個Laguna旅館疊加分區，涵蓋市內Coast Highway或Laguna Canyon路/Broadway中心線1,000英呎內的所有地產；(2) 設定任何旅館開發計劃特別要求；及 (3) 要求選民批准不符合特別要求的任何旅館開發計劃？

您的投票表示什麼

贊成 (YES)	反對 (NO)
投「贊成」票將採納擬議法令以修正Laguna Beach市政法規以：(1) 建立一個Laguna旅館疊加分區，涵蓋市內Coast Highway或Laguna Canyon路/Broadway中心線1,000英呎內的所有地產；(2) 設定任何旅館開發計劃特別要求；及 (3) 要求選民批准不符合特別要求的任何旅館開發計劃。	投「反對」票將不採納擬議法令用於建立旅館開發疊加分區和要求選民批准旅館開發計劃的市政法規修正案。

支持與反駁

支持	反駁
Blair McManus 旅館員工 & Laguna Beach居民	Sue Kempf 市長，Laguna Beach市
William Lanz Laguna Beach居民	Bob Whalen 代理市長，Laguna Beach市
Ines Guzman 旅館房務人員	J.J. Ballesteros Laguna Beach商會
Diana Nufio 旅館房務人員	Mark Christy 管理合夥人，The Ranch at Laguna Beach
Penny Elia 海岸活動家 & Laguna Beach居民	Mary Rogers 執行董事，Montage，Laguna Beach

選票議案-R

議案 R 全文 Laguna Beach 市

LAGUNA BEACH市民頒令如下：

第1節。法規修正案。

本法令應被稱為「建立旅館開發疊加分區區域並要求選民批准旅館開發計劃的動議案」。本法令設立Laguna Beach市市政法規(「LBMC」)新的第25.57節，全文如下：

第25.57節。對不符合分區標準的旅館開發計劃的投票權。

25.57.01。立法結論。

Laguna Beach市市民發現：

- (a) 鑑於，Laguna Beach是一個對居民和遊客都特別理想的地點，擁有質樸的海灘和迷人的海濱居民區，在旅遊經濟的優勢與保持Laguna Beach的小城市特色、適宜步行的商業區、綠樹成蔭的街道和低規模建築的需求之間保持平衡。
- (b) 鑑於，近年來第1號和第133號州道沿線旅館的過度開發引起了人們的擔憂，即進一步的旅館開發會壓垮毗鄰商業社區的當地特色，並增加與毗鄰住宅的衝突。進一步的旅館開發引起對員警、消防和公園資源是否充足的擔憂，並將使交通擁堵加劇。
- (c) 鑑於，侵佔到海濱陡岸、海灘和太平洋縮進的旅館開發是不符合規定的，並與Laguna Beach嚴格保護其風景優美和沿海的資源的政策相衝突。市府的政策是最終使旅館開發符合從陡岸、海灘和太平洋的必要縮進。
- (d) 鑑於，本市在要求拆除非法安裝的結構和糾正旅館計劃的非法築平方面遇到重大障礙，包括執法能力有限及與海岸委員會的管轄權重疊。市民希望建立新的執法機制，以使非法建築和築平得以符合規定。

25.27.02. 定義。

「旅館開發計劃」係指任何旅館的任何新增、變更、建造或重大改建，包括主要旅館開發計劃和次要旅館開發計劃。

「重大旅館開發計劃」指改建或增加客房，導致超過該地最近期的估房證明中允許的20或更多間的客房數量。

「次要旅館開發計劃」指除重大旅館開發計劃以外的任何旅館開發計劃。

「計劃提議者」指向Laguna Beach申請開發計劃權利的任何個人、商號、協會、財團、合夥企業、有限責任公司、有限責任合夥企業、公司、信託或任何其他法律實體。如果Laguna Beach市本身發起變更，就本法令而言應視為計劃提議者。

25.27.03. Laguna旅館疊加區域。

(A) 目的。Laguna旅館疊加區域的目的是在Laguna Beach最明顯可見和被使用最多的社區建立一個針對旅館開發的疊加區域管理流程，以確保這些社區將透過相容的旅館開發得到保護和加強。開發標準確保旅館開發的規模和性質對海濱城市美學具有補充性，並盡量減少居民因停車位不足、特殊活動和海灘侵佔而遭受的外部影響。不符合這些核心開發標準的計劃需要市議會批准，並須接受民主監督。

(B) 地點和應用：Laguna旅館疊加區域包括Laguna Beach市內CA1號州道或CA133號州道中心線1,000英尺範圍內的所有地產。

(C) 開發標準。除旅館以外的所有開發規章應由基礎區域的開發標準來管理。Laguna旅館疊加區域內的擬議旅館開發計劃應遵守下列開發標準：

1. 旅館密度。密度應限制為在每800平方英尺土地面積有一間客房或一間套房。
2. 旅館停車。
 - (a) 儘管與LBMC第25.52.012(G)節有相反的規定，要求為旅館停車必須為：每個房間有1.5個車位(如第25.08章所定義)，向公共道路或廊道、院子或庭院開放，外加每15個房間或其零頭有1個車位，每棟住宅有2個車位。
 - (b) 儘管與LBMC第25.52.012(G)節有相反的規定，附屬用途的停車位不得減少。
3. 旅館開放空地要求。
 - (a) 自然保留區應等於非住宅總佔地面積的百分之三十五，不含停車場和車道，該區域可用於景觀美化、行人通道或類似的行人設施，一般公眾均可使用。
 - (b) 應為住宅用途提供額外開放空地，至少等於總居住面積的百分之四十。
 - (c) 所有開放空地的要求均需遵守第25.50.010節的標準。
4. 建築高度標準。Laguna旅館疊加區域採用地產底層分區的建築高度標準。地產底層分區的建築高度標準因此被納入Laguna旅館疊加區域。

(D) 重大改建。

1. 定義。出於本定義之目的，「重大改建」指在Laguna旅館疊加區域現有旅館開發計劃的建築或結構進行增加或改變，如果五年內的任何時候發生以下情況：

選票議案-R

- a. 在地產現有的建築物總和進行拆卸，拆除和/或重建15%或以上的現有上層外牆面積(室外覆蓋和框架系統和外部開口)。任何長度為10英尺或以下的其餘外牆表面連續運行被計為移除和/或更換；
- b. 拆卸，拆除和/或重建地產上現有建築物總面積15%或以上的屋頂框架系統和結構地板系統，不包括屋簷或露臺；
- c. 對現有建築物或結構進行一個或多個新增，使地產上現有建築的總面積增加15%或以上；或
- d. 建築物的重建、增建或其他改善，其費用(由建築官員使用市議會決議案設立的新建築估價表計算建築許可費)，等於或超過地產上現有建築價值總額的15%。

「重大改建」的定義不適用於：依據州強制要求的地震改造安全標準的更換和升級；遵守防洪法規；遵守州強制要求的能源效率標準；遵守美國殘障人士法案(ADA)；屋頂覆蓋物；地基維修；填補現有門窗洞口；現有洞口的窗戶更換和屋頂或地基的重建，沒有任何實體的擴展。

2. 不合規權利。只要對Laguna旅館計劃疊加區域內旅館開發計劃內的現有建築或結構的修改構成重大改建，建築施工應構成並根據主體區域目前的開發標準及適用於建造新建築或結構的所有要求，包括公共事業地下化要求，構成並歸類為新建築或結構，需要投入場地內外的改善和支付新開發費用。

(E) 現有違規行為和未被許可的工作。在社區發展主任客觀地證明(「主任證明」)所有現有的發展和經營都符合LBMC、當地海岸計劃和任何海岸發展許可證或其他當地土地使用或社區發展部門批准或許可的任何條件之前，不得為Laguna旅館疊加區域的任何旅館開發計劃頒發建築、增加、改建、築平、拆除或發展許可證，這些條件包括：(1)客房密度；(2)海灘和陸岸的後移；(3)海灘和陸岸的平整；(4)要求的停車場；或(5)沿海通道。

(F) 免除Laguna旅館疊加區域的旅館開發標準。

1. 不符合LBMC第25.27.03(C)節開發標準的次要旅館開發計劃應作出結論並遵守LBMC第25.05.025節(差異)的申請、通知、上訴及其他流程。若無法做出差異的結論，次要旅館開發計劃必須依據第25.27.04節規定的流程要求分區變更和由選民批准該分區變更。
2. 不符合LBMC第25.27.03(C)節內開發標準的重大旅館開發計劃，必須依據第25.27.04節的規定，要求分區變更和由選民批准該分區變更。
3. 不符合LBMC第25.27.03(C)節內開發標準的重大改建，必須依據第25.27.04節的規定，要求分區變更和由選民批准該分區變更。
4. 未獲得LBMC第25.27.03(E)節規定的主任證明的任何重大旅館開發計劃，必須依據第25.27.04節的規定，要求分區變更和由選民批准該分區變更。
5. 依上述多條規定要求救濟的旅館開發計劃應根據每一條款獲得必要的救濟。

(G) Laguna旅館疊加區域的例外情況。

1. 本法令不適用於因火災、洪水、風災、地震或其他災害而損壞的任何現有建築物、結構或改良設施的修理、更換、修復或重建，無論是否符合規定，在符合LBMC的任何其他適用要求之下，恢復至原始尺寸、位置和密度。
2. 本法令不應被用於阻止在本法令生效日期之前批准的旅館開發計劃的竣工，如果在該日期之前，任何用於此等開發的許可證或其他權利的持有人已合法地為旅館開發計劃取得建築許可證，並本著誠信原則獲得一項既得權利，依據州法律，進行開發至竣工。

25.27.04. 旅館開發計劃區域變更及Laguna Beach選民投票。

(A) 市議會依照LBMC第25.27.03-F節批准區域變更以將地產從Laguna旅館疊加區域的要求中移除，應遵守下列流程：

1. 規劃委員會應就任何此類分區變更要求舉行聽證會，在至少一份普遍發行的報紙中提供至少10天通知，或在三個公共場所張貼，並送達所有要求收到此等通知的人士。還必須至少提前10天向產權人、申請人及業主、租客和地產1,000英尺範圍內的承租人提供通知。
2. 規劃委員會可建議市議會採納或拒絕分區變更以從Laguna旅館疊加區域移除該地產。在提出建議時，規劃委員會可建議修改提案的條件和緩解措施。
3. 市議會必須舉行公眾聽證會以考慮批准分區變更，並提供第(1)小節所述的通知。市議會可批准、不批准或修改規劃委員會的建議，包括新增或移除條件和緩解措施。
4. 在決定是否批准分區變更以允許在Laguna旅館疊加區域內進行旅館開發計劃時，市議會必須作出以下結論：
 - (a) 旅館開發計劃將依據本地海岸計劃政策6.2.2規定，為計劃拆除的任何可負擔住宿提供當地的緩解措施。
 - (b) 旅館開發計劃提供足夠的現場停車位，以滿足對計劃客人、顧客和員工的高峰停車需求，而無需依賴場外停車。

(B) 只有在分區變更獲得Laguna Beach市議會和Laguna Beach市過半數選民在定期或特別市政選舉中對詢問分區變更是否應批准的議案投「贊成」票後，才能考慮批准將該地產從Laguna旅館疊加區域移除。諮詢性選舉不符合本節的選民批准要求。

(C) 選舉前郵寄給Laguna Beach登記選民的選票樣本資料應描述旅館開發計劃，並明確地披露旅館開發計劃所包含或依賴的開發計劃(包括任何及所有階段)範圍和主要特徵、是否及因何種原因未如LBMC第25.27.03(E)節所述獲得主任證明，以及開發計劃場地的位置和面積。本分項要求的所有資訊應在Laguna Beach市議會就旅館開發計劃舉行聽證會之前十(10)天內在Laguna Beach市的網站上發佈，此類資訊應在Laguna Beach市議會聽證會後不遲於兩個工作日更新。

(D) 對於Laguna Beach市議會在本法令生效日期或之後批准的所有旅館開發計劃分區變更，本法令要求的選舉應被設定為市議會批准分區變更

選票議案-R



後的第一次常規市政選舉；或者，透過與計劃提案者的相互協定，Laguna Beach市議會可舉行特別市政選舉，特別選舉的費用將由計劃提案者單獨承擔。

(E) 本法令要求的分區變更和市民投票應是該主要開發計劃所有其他適用的審查和批准要求的補充，包括符合加州環境品質法案(「CEQA」)的環境審查。

(F) 實施旅館開發計劃的所有或部分所需的所有後續市府許可和批准應符合根據本節第(B)段提交給選民批准的開發計劃描述。

(G) 在計劃提議者向Laguna Beach市支付所有費用、以及Laguna Beach市議會要求的所有緩解措施已全面實施，或市議會和計劃提議者已簽署可強制執行的協定以實施所有緩解措施之前，不得向旅館開發計劃簽發入住證明。

(H) 未經選民批准而簽發的任何許可證或批准，若本法令要求須被選民批准，則該許可或批准應作廢和無效。

(I) 從Laguna旅館疊加區域移除的地產應在下列任何條件下恢復至Laguna旅館疊加區域：

1. 如果建築施工(拆除或築平除外)未能在選民批准後36個月內開始，在這種情況下，未完成的許可證將失效，除非許可證持有人合法和以誠信地獲得州法律賦予的既得權利。
2. 該計劃的建築許可到期或被撤銷。
3. 除LBMCM第25.60.02(i)節定義的重大開發計劃的輕微修改外，許可的計劃被重新提交或修改。

第2節。修正。

除非得到Laguna Beach市市民的投票，否則本法令的任何條款均不可被修正或廢止。

第3節。司法執行。

任何受侵害者有權提起訴訟，以禁止任何違反本法令的行為，或強制執行本法令對Laguna Beach市施加的職責。

第4節。與其他選票議案的一致性。

如果另一項選票議案與本議案被列入同一選票，並涉及相同的事項，並且如果兩項議案均獲得通過，則選民希望這兩項議案均應生效，除非該議案的特定條款處於直接衝突的程度。如果發生直接衝突，獲得較多選票的議案將僅能控制直接衝突的條款。選民明確聲明這是他們的意圖，無論任何其他選票議案中是否有任何相反的語言。

第5節。可分割性。

如果本法令的任何節、小節、分句、句子、片語或部分被具有管轄權的法院宣告為無效，其餘節、小節、分句、句子、片語和部分應保持有效和可執行。選民宣布將通過本法令的節、小節、分句、句子、片語或部分，不含被相應司法管轄區權法院宣佈為無效的節、小節、分句、句子、片語或部分。



選票議案-R

客觀分析 Laguna Beach 市 議案 R

如果被選民採納並經加州海岸委員會認證，本議案將修正Laguna Beach市政法規以：(1)建立一個的Laguna旅館疊加分區，涵蓋市內1號州道(Coast Highway)或133號州道(Laguna Canyon公路/Broadway)中心線1,000英尺內的所有地產；(2)對任何旅館開發計劃(依定義)設立特別要求；和(3)不符合疊加分區特別要求(法令)的任何旅館開發計劃需要選民批准。

擬議法令定義旅館開發計劃，係指任何旅館的任何新增、變更、建造或主要改建(進一步定義)，並包括主要旅館開發計劃(進一步定義)和小型旅館開發計劃(進一步定義。)

擬議法令將要求疊加分區內每一個旅館開發計劃遵守有關密度、泊車、開放空地和建築高度的指定開發標準。擬議法令豁免其對特定活動的適用性。

擬議法令規定疊加分區內不符合疊加分區開發標準的每一個重大旅館開發計劃和主要改建工程及某些其他旅館開發計劃，將需要市議會批准一項分區變更以從疊加分區移除標的地產。此等批准將需要特別的調查結果。

擬議法令還規定，凡不符合疊加分區開發標準的小型旅館開發計劃均需獲得批准。如果無法做出變更所需的結論，則計劃必須要求市議會批准分區變更以從疊加分區中移除標的地產。

擬議法令要求市議會批准任何擬議分區變更後，此變更應在一般或特別選舉中提交給選民。選舉必須在下次常規市政選舉時舉行，或者透過與計劃支持者的相互協定，可舉行特別市政選舉，其成本(目前估計為\$130,000美元至\$150,000美元)必須由計劃支持者承擔。必須由過半數的「Laguna Beach選民」(通常定義為登記選民總數)投票「贊成」，計劃才能夠被批准。

選舉要求將會延遲計劃的最終批准從六個月(特別選舉)至兩年(普選)。這些要求，包括必要的選民批准的程度，增加了開發過程中的不確定性因素。該選民批准要求增加了計劃將不會被批准的風險，要求在將擬議計劃提交給選民之前需要進行資本投資，以及透過延長流程，可能降低此類計劃被提交給本市的可能性。

本議案由必要數量的選民簽署聯名請願書而列入選票。需要有多數票(50%加一票)贊成本議案才能通過。

簽名/ Philip D. Kohn
市府檢察官

選票議案-R

贊成議案 R 之論據

Laguna Beach居民重視這個社區，因為它的小城市魅力、適宜步行的居民區和高品質的生活。居民理應對會威脅Laguna Beach特別之處的旅館計劃擁有發言權，而這正是本議案將提供的。投票**贊成**。

最近，一些旅館開發商企圖建造規模過大且無足夠停車位的計劃。投票**贊成**以對這類旅館計劃擁有發言權。

我們認為旅館應該為社區服務，而非僅為遊客。決定本市方向的應該是Laguna選民，而非旅館開發利益。

旅館開發商急切希望利用Laguna Beach的魅力牟利。投票**贊成**以對Laguna Beach的旅館計劃表達意見。

簽名/ Blair McManus
旅館員工& Laguna Beach居民

簽名/ William Lanz
Laguna Beach居民

簽名/ Ines Guzman
旅館房務人員

簽名/ Diana Nufio
旅館房務人員

簽名/ Penny Elia
海岸活動家& Laguna Beach居民

反駁贊成議案 R 之論據

我們敦促Laguna Beach的鄰居們壓倒性地拒絕議案R。

Laguna不能讓位於50英里之外的Los Angeles勞工組織使用議案R威脅到我們的生活品質、我們觀光服務業工作者的福祉或他們的工作場所狀況。

議案R是對我們的家鄉旅館和度假村及其僱員的「懲罰」。本議案威脅到Laguna美麗海濱社區的特質。**不要允許他們把您的投票武器化！**

議案R是完全沒有必要的。防止Laguna Beach旅館「過度開發」的嚴格規則和保障措施已經存在 - 包括密度、高度、規模和交通緩解。

議案R僅限制了我們的旅館進行維修他們設施的能力。只有在地震、火災或海嘯的情況下，這些昂貴而繁瑣的批准才有例外。這是不對的！這個我們都真正熱愛的優美小鎮的本質將會被捲入戰火之中。

議案R威脅到為本市預算提供\$1,730萬美元(14%)資金的旅館住宿稅。這些資金用於支付公共安全和必要的市政服務，以加強和保護我們在Laguna Beach的特別的生活品質。

請不要讓這個自私自利的Los Angeles勞工組織傷害我們的社區、我們的好客之地和他們的僱員家庭。

請不要被他們的欺騙性言論誤導。

請保護和保持Laguna的本地性和優美特質。

請投票反對議案R。

簽名/ J.J. Ballesteros
Laguna Beach商會

簽名/ Mark Christy
管理合夥人，The Ranch at Laguna Beach

簽名/ Mary Rogers
執行董事，Montage，Laguna Beach

簽名/ Christopher Wylie
總經理，The Inn at Laguna Beach & Laguna Beach House

簽名/ Joanna Bear
總經理，Surf & Sand度假中心，Laguna Beach

選票議案-R

反對議案 R 之論據

我們敦促Laguna Beach居民投票反對議案R。

Los Angeles的一個勞工團體正企圖告訴Laguna Beach我們應該如何經商。他們已提交議案R，試圖迫使我們的旅館和度假村陷入失修狀態。它特別被設計為懲罰性地對待我們的本地旅館和度假村。

Laguna的市議會多數派、我們的商會及我們的本地旅館和度假村強烈反對該外部努力。只有Laguna知道什麼對Laguna最好。**議案R對Laguna Beach居民和旅館工作人員都不利：**

議案R透過一個新的、繁瑣的批准流程來限制旅館和度假村變更。我們都知道Laguna已經擁有嚴格的保障措施。這項毫無必要的議案威脅到重要的地產維修，並可能導致引人注目、破敗的地產。

議案R僅允許簡單批准房地產被自然災害破壞或損害，例如地震、火災或海嘯破壞時的任何維修、更換、恢復或重建。這對Laguna的生活品質有害。

議案R威脅著為Laguna Beach提供的約百分之十四預算資金的「旅館過夜住宿」稅 - 那是每年\$1,730萬美元！

議案R可能危及公共安全。旅館過夜住宿稅每年為全市的警察、消防和海洋安全服務及野火緩解計劃提供超過\$290萬美元的資金。旅館住宿稅僅降低百分之一，就等於兩名市消防員或醫療救護員的起薪。

議案R威脅到旅館員工的工作。不美觀的地產等於更少的生意。更少的生意等於更少的收入。更少的收入等於更少的工作。

議案R是來自外部的不必要努力，為了控制我們的本地土地使用流程。Laguna Beach居民應該堅決拒絕它。

保護&保持Laguna的本地性！請投票反對議案R！

簽名/ Sue Kempf
市長，Laguna Beach市

簽名/ Bob Whalen
代理市長，Laguna Beach市

簽名/ J.J. Ballesteros
Laguna Beach商會

簽名/ Mark Christy
管理合夥人，The Ranch at Laguna Beach

簽名/ Mary Rogers
執行董事，Montage，Laguna Beach

反駁反對議案 R 之論據

投票贊成議案R以給予Laguna Beach居民對重大旅館開發的發言權。

反對議案R的旅館開發商認為他們知道什麼對本市最好，並想阻止居民有發言權。

投票表決大型旅館項目在這裡並非首次。1999年，Laguna Beach市投票通過現在的Montage。

許多項目不需要投票。符合現行法律並符合議案R開放空間、密度和停車標準的旅館並不是新鮮事物。

議案R的主要反對者甚至不住在Laguna Beach。反對議案R的主要委員會由一家位於La Jolla的實體和Montage的擁有者發起，這是由一家中國家族企業擁有。

投票贊成議案R以給予選民對於大型旅館開發的發言權。

簽名/ Blair McManus
旅館工人& Laguna Beach居民

簽名/ William Lanz
Laguna Beach居民

簽名/ Diana Nufio
旅館管家

簽名/ Penny Elia
海岸活動家& Laguna Beach居民