

# Understanding the Environmental Impacts of the Ravenswood Business District/4 Corners Development

## Fact Sheet

### WHAT IS THE RAVENSWOOD BUSINESS DISTRICT (RBD)/ 4 CORNERS?

The Ravenswood Business District/4 Corners Development is a proposal for a new downtown area in East Palo Alto. The proposal includes office buildings, retail spaces, community spaces, and housing. The City adopted the development plan in 2013. However, since 2013, plans for development have changed, expanding to accommodate more commercial office space and housing units. The projected development location will take over the part of East Palo Alto known as “The Village” to long-time residents. The City has many goals for the RBD. Some of these goals are to create jobs and housing for residents, to create lasting fiscal solvency for the City, and to foster a thriving community with parks and open spaces.

### What is being proposed?

#### The possible scenarios

The City is currently considering whether to keep the plan that was adopted in 2013 or adopt the new and bigger development plan. For this new development plan, there are two possible scenarios that The City could adopt. Below is a breakdown comparison of the three possibilities:

	<i>Current Plan</i>	<b>Scenario 1 (S1)</b>	<b>Scenario 2 (S2)</b>
Office/R&D square feet (s.f.)	1,420,000	2,820,000	3,350,000
Light industrial s.f.	175,500	250,000	300,000
Retail s.f.	112,400	112,400	112,400
Community/Civic s.f.	61,000	154,700	154,700
Housing Units	835	1,350	1,600

Both Scenario 1 and Scenario 2 of the new proposed plan are bigger than the Current Plan, with Scenario 2 being the biggest possible development. Consultants are currently encouraging The City to adopt Scenario 2. However, due to current market conditions, higher-density developments like Scenario 2 are not feasible in the short term. This reduces the development’s ability to fund proposed community benefits. Approving Scenario 2 would hinge on expectations that the market would one day improve.

# The Environmental Impacts

The environmental impacts of developments are investigated and reported in an Environmental Impact Report. The purpose of an EIR is to identify ways to minimize or avoid environmental impacts and suggest alternatives to the project. For the RBD, environmental impacts will vary based on the scenario chosen by The City. The environmental impacts that have been deemed **significant and unavoidable (SU)** for the RBD for at least one of the proposed scenarios are highlighted below. A significant and unavoidable impact is one that cannot be reduced to below the threshold given.

## Air Quality

	Current Plan	Scenario 1	Scenario 2
Environmental Impact	SU	SU	SU

Air Quality impacts are Significant and Unavoidable under all possible development plans. However, impacts would be worse under Scenarios 1 and 2 as more air pollutants would exceed thresholds. Emissions from the Current Plan would exceed thresholds for 2 of 4 criteria pollutants. Scenarios 1 and 2 emissions would exceed thresholds for 3 of 4 criteria pollutants but emissions from Scenario 1 would be ~15% less than Scenario 2. These air quality impacts could result in adverse health effects to EPA residents. Rates for asthma hospitalizations and emergency visits are significantly higher in East Palo Alto compared to the County. Air pollution can increase the risk of getting asthma or can worsen asthma symptoms.

## Noise Pollution

	Current Plan	Scenario 1	Scenario 2
Environmental Impact	Less than significant	SU	SU

Noise pollution is unwanted or excessive sound that can have negative effects on human health, wildlife, and environmental quality. Only Scenario 1 and 2 of the new proposed plan will have significant and unavoidable impacts. The increase in noise levels will be caused by increased traffic near the development area. Over the net 15-20 years, if the development happened, EPA would be noticeably noisier.

## Greenhouse Gas Emissions

	Current Plan	Scenario 1	Scenario 2
Environmental Impact	SU	SU	SU

Greenhouse gases (GHGs) are gases in the Earth's atmosphere that trap heat and raise the planet's surface temperature. GHGs are the main driver of climate change. All development plans would result in significant and unavoidable impacts. The state of California wants to achieve carbon neutrality, the balance between the amount of carbon emitted into the atmosphere and the amount absorbed by carbon sinks, by 2045. With this development, it is uncertain if EPA could reach carbon neutrality by that year. Most emissions would come from businesses in the RBD or increased traffic.

## Traffic

All **environmental impacts that will be Significant and Unavoidable will at least be partially caused by increased traffic**. With the development, there will be **longer peaks and increased volumes of traffic during non-peak hours**. The increase in roadway congestion in the RBD Area also is expected to cause a decline in the share of car trips. This means that congestion will be so bad that people will choose to walk or bike instead of driving. However, EPA is not known for being a particularly bikeable or walkable city. It is important to know that congestion is expected to increase in the future due to regional growth even if nothing is built. It is also expected that new local traffic would replace cut-through traffic on University Avenue if development is built.

Share your thoughts about this plan with The City by emailing them at [RBD@cityofepa.org](mailto:RBD@cityofepa.org)

# Hoja de hechos

## ¿QUÉ ES EL DISTRITO COMERCIAL DE RAVENSWOOD (RBD)/4 ESQUINAS?

El desarrollo del distrito comercial Ravenswood/4 Corners es una propuesta para una nueva zona céntrica en East Palo Alto. La propuesta incluye edificios de oficinas, espacios comerciales, espacios comunitarios y viviendas. La ciudad adoptó el plan de desarrollo en 2013. Sin embargo, desde 2013, los planes de desarrollo han cambiado y se han ampliado para dar cabida a más espacios de oficinas comerciales y unidades de vivienda. La ubicación del desarrollo proyectado ocupará la parte de East Palo Alto conocida como "The Village" para los residentes de toda la vida. La ciudad tiene muchos objetivos para el RBD. Algunos de estos objetivos son crear puestos de trabajo y viviendas para los residentes, crear solvencia fiscal duradera para la ciudad y fomentar una comunidad próspera con parques y espacios abiertos.

## ¿Qué se propone?

### Los posibles escenarios

Actualmente, la ciudad está considerando si mantener el plan que se adoptó en 2013 o adoptar el nuevo y más amplio plan de desarrollo. Para este nuevo plan de desarrollo, existen dos posibles escenarios que la ciudad podría adoptar. A continuación, se muestra una comparación desglosada de las tres posibilidades:

	<i>Plan actual</i>	<b>Escenario 1</b>	<b>Escenario 2</b>
Pies cuadrados (p.c) de oficina/I+D	1,420,000	2,820,000	3,350,000
Planta industrial ligera p.c.	175,500	250,000	300,000
Comercio p.c.	112,400	112,400	112,400
Comunidad/Cívico p.c.	61,000	154,700	154,700
Unidades habitacionales	835	1.350	1.600

Tanto el Escenario 1 como el Escenario 2 del nuevo plan propuesto son más grandes que el Plan Actual, siendo el Escenario 2 el desarrollo más grande posible. Los consultores están alentando actualmente a la Ciudad a adoptar el Escenario 2. Sin embargo, debido a las condiciones actuales del mercado, desarrollos de mayor densidad como el Escenario 2 no son factible en el corto plazo. Esto reduce la capacidad del desarrollo para financiar los beneficios comunitarios propuestos. La aprobación del Escenario 2 dependería de las expectativas de que el mercado algún día mejoraría.

# Los impactos ambientales

Los impactos ambientales de los desarrollos se investigan y se informan en un **Informe de Impacto Ambiental**. El propósito de este informe es identificar formas de minimizar o evitar los impactos ambientales y sugerir alternativas al proyecto. Para el RBD, los impactos ambientales variarán según el escenario elegido por la Ciudad. A continuación se destacan los impactos ambientales que se han considerado **significativos e inevitables (SI)** para el RBD para al menos uno de los escenarios propuestos. Un impacto significativo e inevitable es aquel que no se puede reducir por debajo del umbral dado.

## Calidad del aire

	Plan Actual	Escenario 1	Escenario 2
Impacto Ambiental	SI	SI	SI

Los impactos en la calidad del aire son significativos e inevitables en todos los planes de desarrollo posibles. Sin embargo, los impactos serían peores en los escenarios 1 y 2, ya que más contaminantes del aire superarían los umbrales. Las emisiones del plan actual superarían los umbrales de 2 de los 4 contaminantes de criterio. Las emisiones de los escenarios 1 y 2 superarían los umbrales de 3 de los 4 contaminantes de criterio, pero las emisiones del Escenario 1 serían aproximadamente un 15 % menores que las del Escenario 2. Estos impactos en la calidad del aire podrían provocar efectos adversos para la salud de los residentes de EPA. Las tasas de hospitalizaciones por asma y visitas de emergencia son significativamente más altas en East Palo Alto en comparación con el condado. La contaminación del aire puede aumentar el riesgo de contraer asma o puede empeorar los síntomas del asma.

## La contaminación acústica

	Plan Actual	Escenario 1	Escenario 2
Impacto Ambiental	Menos de significativo	SI	SI

La contaminación acústica es un sonido no deseado o excesivo que puede tener efectos negativos en la salud humana, la vida silvestre y la calidad ambiental. Solo los Escenarios 1 y 2 del nuevo plan propuesto tendrán impactos significativos e inevitables. El aumento de los niveles de ruido será causado por el aumento del tráfico cerca del área de desarrollo. En los próximos 15 a 20 años, si se lleva a cabo el desarrollo, EPA será notablemente más ruidoso.

## Emisiones de gases de efecto invernadero

	Plan Actual	Escenario 1	Escenario 2
Impacto Ambiental	SI	SI	SI

Los gases de efecto invernadero (GEI) son gases presentes en la atmósfera de la Tierra que atrapan el calor y elevan la temperatura de la superficie del planeta. Los GEI son el principal impulsor del cambio climático. Todos los planes de desarrollo tendrían impactos significativos e inevitables. El estado de California quiere lograr la neutralidad de carbono, el equilibrio entre la cantidad de carbono emitido a la atmósfera y la cantidad absorbida por los sumideros de carbono, para 2045. Con este desarrollo, no es seguro si EPA podría alcanzar la neutralidad de carbono para ese año. La mayoría de las emisiones provendrían de las empresas en el RBD o del aumento del tráfico.

## Tráfico

Todos los **impactos ambientales que serán significativos e inevitables serán causados al menos parcialmente por el aumento del tráfico**. Con el desarrollo, **habrá horas pico más largas y un mayor volumen de tráfico durante las horas que no son pico**. También se espera que el aumento de la congestión vial en el área de RSP provoque una disminución en la proporción de viajes en automóvil. Esto significa que la congestión será tan grave que la gente optará por caminar o andar en bicicleta en lugar de conducir. Sin embargo, la EPA no es conocida por ser una ciudad particularmente apta para andar en bicicleta o caminar. Es importante saber que se espera que la congestión aumente en el futuro debido al crecimiento regional incluso si no se construye nada. También se espera que el nuevo tráfico local reemplace el tráfico de paso en University Avenue si se construye el desarrollo.

**Comparta sus opiniones sobre este plan con la Ciudad enviándoles un correo electrónico a [RBD@cityofepa.org](mailto:RBD@cityofepa.org)**