

PROJECT PROPOSAL - NOV 2020

(Subject to change with community input)

Project Description: University and Bay / "Four Corners"

WHY?

A significant site in the heart of East Palo Alto, the "Four Corners" site at University and Bay has been vacant for over 30 years. Over the years, community members have consistently lamented, "when will anything ever be built here?" The site has featured prominently in previous planning processes (Ravenswood / Four Corners TOD Specific Plan and the East Palo Alto General Plan), which called for a vibrant, mixed-use "downtown" at this location. In late 2019, Sand Hill Property Company purchased the property. As a property owner and housing provider in East Palo Alto, we have been deeply invested in the city for the past several years, we understand the importance of this site to the community, and we want to help realize the City's vision for itself.

WHAT?

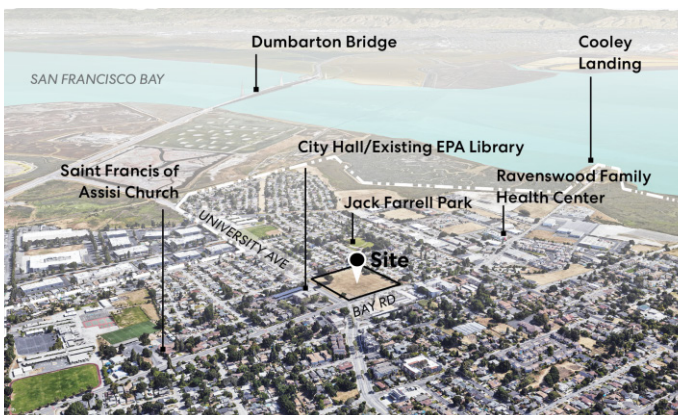
Core Principles

1. Respect what came before us
2. Create and catalyze a vibrant, mixed use "Main Street"
3. Create places to live and gather
4. Improve mobility and access
5. Create jobs and local revenue

Project Description

Consistent with the prior planning principles, the General Plan, and community input, we plan to **create and catalyze a vibrant, mixed-use "downtown"** at University and Bay. At the heart of the plan are a new public "town square" and a community plaza surrounded by ground-floor retail, restaurants, and community uses, including a new East Palo Alto Library directly across from City Hall.

WHERE?



WHEN?*

Community Engagement Process	2020 until completion
Pre-Application Process	January-August 2020
Application Submittal	November 2020
Planning and Environmental Review	2021
City Approval	2022
Construction Begins	2023
Building Completion/Move-In	2025

**Additional milestones will be added to the timeline as the project moves forward*

PROJECT PROPOSAL - NOV 2020

(Subject to change with community input)

WHAT?

Core Principles

Based on the Ravenswood / Four Corners TOD Specific Plan, the East Palo Alto General Plan, and Community Input

Respect what came before us

Honor and respect the previous engagement processes, planning principles, and the General Plan; recognize and respect local history

Create a vibrant, mixed-use "Main Street"

Combine a wide range of uses in an inviting and complimentary way, including retail, restaurant, housing, employment, community-serving uses, and public open space; create conditions to support other local businesses to grow and thrive

Create places to live and gather

Build a place that can be both a "home" and a "destination;" create mixed-income housing and community gathering place for all of EPA, including a new public "town square", a public plaza/courtyard, and neighborhood amenities

Improve mobility and access

Create a safe walkable, bikeable, transit-friendly destination that is easy to move through and around, connected to the neighborhood, and improves this "heart" of the city for all East Palo Alto residents to access and enjoy

Create jobs and local revenue

Create an employment and economic engine that provides opportunities for small business and tax revenue for the City and schools

Project Proposal



Building on these Core Principles, our proposed vibrant, mixed-use "downtown" at University and Bay includes key highlights such as:

- **Public space and community amenities that can be enjoyed by all** East Palo Alto residents, such as a new town square, community plaza, and community space, such as a new East Palo Alto Library
- **Mixed-income housing that can serve a diversity of income levels**, from affordable to workforce to market rate
- New mixed-income housing with a **"main street" of ground-floor retail along Bay Road**, addressing a desire for retail, restaurants, and neighborhood-serving services
- Employment uses, including life-science and laboratory space, which can provide a **diversity of employment opportunities** for East Palo Alto residents
- A design that is **pedestrian-friendly, bike-friendly, and easily and safely accessible** by all modes of transportation
- Amenities like **public open space and neighborhood amenities within a few blocks** of nearby housing, businesses and community institutions
- **Buildings that respect their neighbors and the neighborhood** through a combination of setbacks, trees and vegetation, and attractive architecture and screening
- **Sufficient parking** at grade on internal surface streets, in a parking structure, and through one level of underground parking

PROJECT PROPOSAL - NOV 2020

(Subject to change with community input)

WHAT?

- 1 Town Square
- 2 Civic Landmark Tower
- 3 Community / Library Plaza
- 4 Internal Street
- 5 Pedestrian-Friendly Slow Street
- 6 Pedestrian Path
- 7 Pedestrian Connection
- 8 Pocket Park
- 9 Local & Small Business Marketplace
- 10 Bus Stop
- 11 Signaled Intersection
-  Property Line
-  Vehicular Access

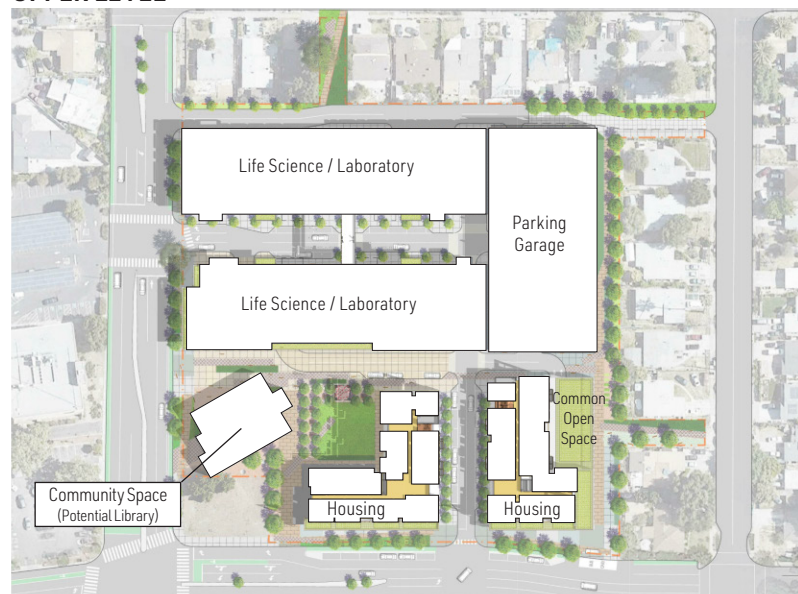
SITE PLAN



Housing Unit Mix

	number	% of total
Studios	45	25%
1 Bedroom	80	44%
2 Bedroom	55	31%
Total:	180	100%

UPPER LEVEL



Project Proposal

Size	Approx. 6.1 Acres
Community Space / Retail / Restaurant	up to 40,000 square feet
Residential	180 units mixed-income
Life Sciences / Laboratory	500,000 square feet
Off-Street Parking	Approx. 1,300 spaces
On-Street Parking	Approx. 30 spaces
Height*	Residential - 7 stories max. Life Sciences / Laboratory - 8 stories

*Maximum heights are at or below General Plan allowances

PROJECT PROPOSAL - NOV 2020

(Subject to change with community input)

WHAT?*

Commemoration of Local History, Culture, and Art



What we heard

There is a nostalgia for the small businesses, the family environment and the venues that represent the history of the site. You want a place that is uniquely EPA and promotes the culture of the city by using artists to bring the stories of EPA to life and creating spaces for community building.

What we're proposing

We will be conducting a robust engagement process to design these components in collaboration with you. Potential features include:

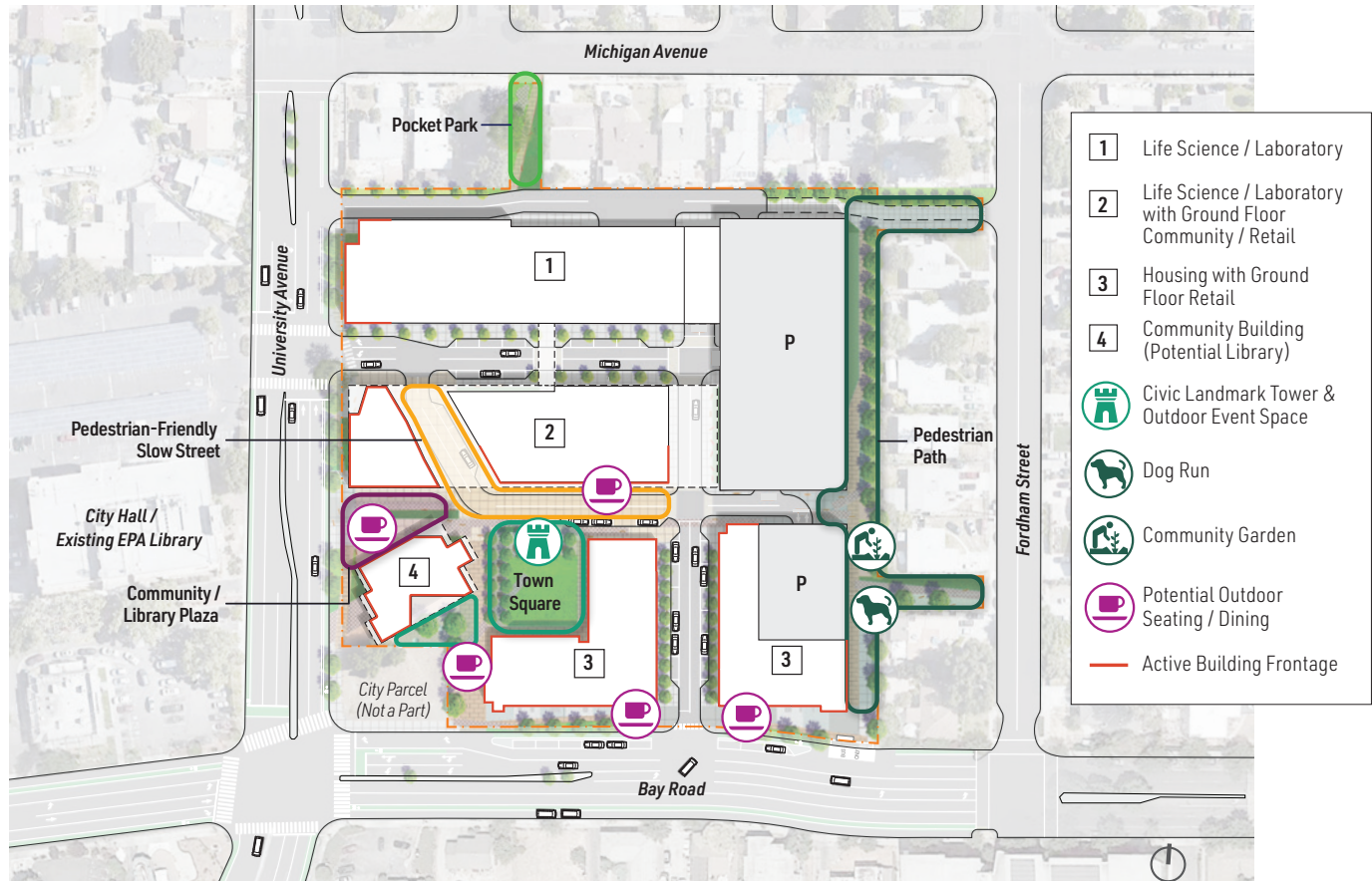
- Murals
- Artistic commemorative elements like a Civic Landmark Tower
- Creative and vibrant use of lighting, colors, textures, and green features

PROJECT PROPOSAL - NOV 2020

(Subject to change with community input)

WHAT?*

Public Realm and Open Space



What we heard

EPA needs an inclusive, safe and family-friendly space for large groups of people to congregate, have musical performances and celebrate EPA's diverse community. People also want open and community spaces that encourage social interaction and draws people to the site.

What we're proposing

- Beautifully landscaped public "town square" in the center of the site
- Community serving retail and restaurants, including with outdoor dining
- Community Building that could house a potential EPA Library
- Community Plaza across from City Hall
- Pedestrian-friendly pathways, including a slow street
- Improved streetscapes and sidewalks along University Ave and Bay Road

PROJECT PROPOSAL - NOV 2020

(Subject to change with community input)

 SAND HILL PROPERTY COMPANY
universityandbay.com



View of Public "Town Square" looking towards University and Bay intersection

Pedestrian-friendly slow street in foreground with Civic Landmark Tower and Town Square beyond; housing with ground floor restaurants and retail on left and community building (potential library) on right.



View of Community/Library Plaza across University Avenue from City Hall

Community/Library Plaza in foreground; life science/laboratory space with ground floor retail and community uses on left, community building (potential library) in center, and housing in background.

PROJECT PROPOSAL - NOV 2020

(Subject to change with community input)

 SAND HILL PROPERTY COMPANY
universityandbay.com



View from Bay Road looking towards University Avenue

Bay Road pedestrian experience in foreground; mixed-income housing with ground floor "Main Street" restaurants, retail, and residential amenities on right.



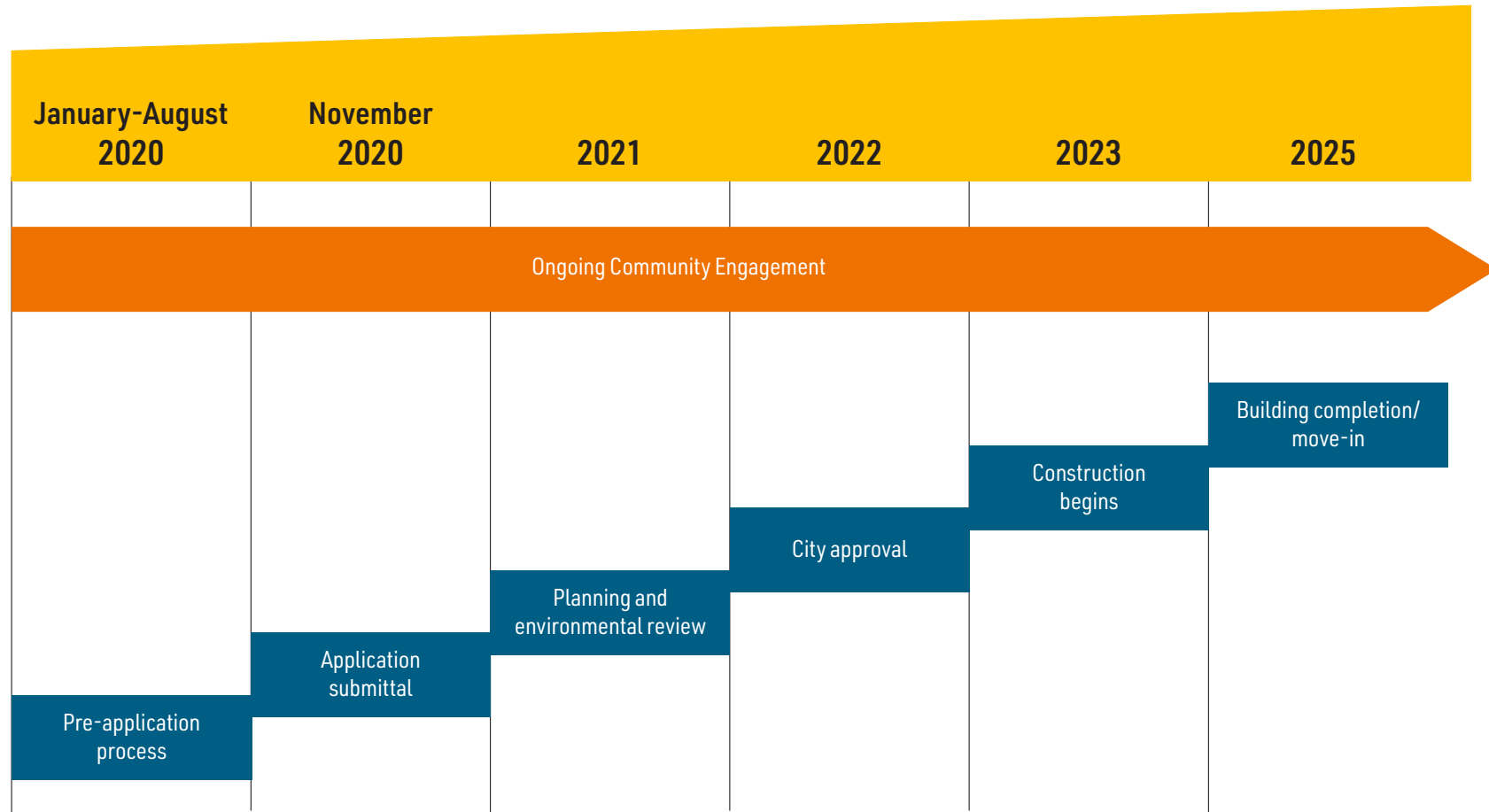
View from the University Village neighborhood (corner of Fordham Street and Bay Road)

Fordham Street and existing homes in foreground; mixed-income housing with ground floor restaurants/retail beyond, "green" landscaped parking garage adjacent.

HOW? + **WHEN?**

Proposed Timeline / Next Steps

Moving forward, we intend to continue a robust community engagement process and work to develop this site in fulfillment of the vision articulated by the East Palo Alto community.



Ongoing Community Engagement

- Regular engagement with East Palo residents, including community meetings
- Community Updates + Feedback (www.universityandbay.com)
- Public Hearing (Planning Commission, City Council)
- Stakeholder Meetings (neighborhood and community groups)

PROPUESTA DE PROYECTO- NOV 2020

(Sujeto a cambios con el aporte de la comunidad)

Descripción del Proyecto: University y Bay / "Four Corners"

¿POR QUÉ?

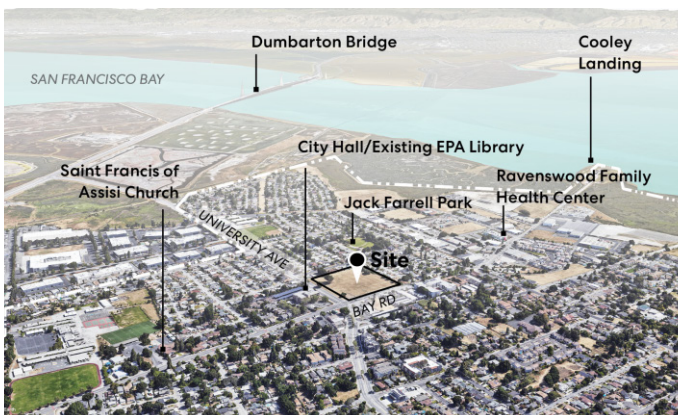
Un sitio significativo en el corazón de East Palo Alto, el sitio "Four Corners" en la intersección de Universidad y Bay ha estado vacante por más de 30 años. Durante los años, los miembros de la comunidad han lamentado constantemente, "¿Cuándo se construirá algo aquí?" El sitio ha destacado en procesos de planificación anteriores (Ravenswood / Four Corners TOD Plan Específico y el East Palo Alto Plan General), que requería un vibrante y de uso mixto "centro" en esta ubicación. A finales del 2019, Sand Hill Property Company compró la propiedad. Como propietario de una propiedad y proveedor de vivienda en East Palo Alto, hemos estado profundamente invertidos en la ciudad durante los últimos años, entendemos la importancia de este sitio para la comunidad, y queremos ayudar a realizar la visión propia de la ciudad.

¿QUÉ?

Principios Fundamentales

1. Respetar lo que vino antes que nosotros
2. Crear y catalizar una "calle principal" vibrante de uso mixto
3. Crear lugares para vivir y reunirse
4. Mejorar la movilidad y el acceso
5. Crear puestos de trabajo e ingresos locales

¿DÓNDE?



Descripción del Proyecto

De acuerdo con los principios de planificación previos, el Plan General y las aportaciones de la comunidad, **planeamos crear y catalizar un "centro" vibrante y de uso mixto** en la intersección de Universidad y Bay. En el corazón del plan hay una nueva "plaza de la ciudad" pública y una plaza comunitaria rodeada de tiendas en la planta baja, restaurantes y usos de la comunidad, que incluyen una nueva biblioteca de East Palo Alto directamente al otro lado del Municipio.

¿CUÁNDO?*

Proceso de Participación de la Comunidad	2020 hasta su finalización
Proceso previo a la Aplicación	Enero-Agosto 2020
Envío de Solicitud	Noviembre 2020
Planificación y Revisión Ambiental	2021
Aprobación de la Ciudad	2022
Comienzan las Construcciones	2023
Finalización del Edificio/Mudanza	2025

*Se añadirán logros adicionales a la línea de tiempo a medida que avance el proyecto.

PROPUESTA DE PROYECTO- NOV 2020

(Sujeto a cambios con el aporte de la comunidad)

¿QUÉ?

Principios Fundamentales

Basado en el Plan Específico de Ravenswood / Four Corners TOD, el Plan General de East Palo Alto y Participación de la Comunidad

Respetar lo que vino antes que nosotros

Honrar y respetar los procesos de participación anteriores, los principios de planificación y el Plan General; reconocer y respetar la historia local.

Crear y catalizar una "calle principal" vibrante de uso mixto

Combinar una amplia gama de usos de una manera atractiva y complementaria, incluyendo tiendas, restaurantes, viviendas, empleo, usos comunitarios y espacio público abierto; crear condiciones para apoyar a otras empresas locales a crecer y prosperar.

Crear lugares para vivir y reunirse

Construir un lugar que puede ser tanto un "hogar" y un "destino;" crear una vivienda de ingresos mixtos y lugar de reunión para toda la comunidad de EPA, incluyendo una nueva "plaza de la ciudad" pública, una plaza pública/ patio, y comodidades del vecindario.

Mejorar la movilidad y el acceso

Crear un destino seguro transitable a pie, en bicicleta y respetuoso con el tránsito que sea fácil de moverse a través y alrededor, conectado con el vecindario, y mejora este "corazón" de la ciudad para todos los residentes de East Palo Alto para acceder y disfrutar.

Crear puestos de trabajo e ingresos locales

Crear un motor económico y de empleo que ofrezca oportunidades para las pequeñas empresas y los ingresos fiscales para la ciudad y las escuelas.

Propuesta del Proyecto

Basándonos en estos Principios Básicos, nuestro "centro" de uso mixto propuesto en la intersección de University y Bay incluye aspectos destacados:

- **Espacio público y comodidades de la comunidad que pueden ser disfrutados por todos los residentes** de East Palo Alto, como una nueva plaza de la ciudad, una plaza comunitaria y un espacio comunitario, como una nueva Biblioteca de East Palo Alto
- **Viviendas de ingresos mixtos que pueden servir a una diversidad de niveles de ingresos**, desde asequibles hasta fuerzas de trabajo y precios de mercado
- Nueva vivienda de ingresos mixtos con **una "calle principal" de tiendas en la planta baja a lo largo de Bay Road**, abordando el deseo de tiendas, restaurantes y servicios de servicio en el vecindario
- Usos de empleo, incluyendo ciencias y espacio de laboratorio, que pueden proporcionar una **diversidad de oportunidades de empleo** para los residentes de East Palo Alto
- Un diseño que es **peatonal amigable, apto para bicicletas, y fácil, y accesible de forma segura** por todos los modos de transporte
- Amenidades como **el espacio abierto público y las comodidades del vecindario dentro de unas pocas cuadras** de viviendas cercanas, empresas e instituciones comunitarias
- **Edificios que respetan a sus vecinos y al vecindario** a través de una combinación de contratiempos, árboles y vegetación, y atractiva arquitectura y proyección
- **Estacionamiento suficiente** en calles de superficie interna, en una estructura de estacionamiento, y a través de un nivel de estacionamiento subterráneo

PROPUESTA DE PROYECTO- NOV 2020

(Sujeto a cambios con el aporte de la comunidad)

¿QUÉ?

- 1 Plaza de la Ciudad
- 2 Torre Histórica Cívica
- 3 Comunidad / Plaza de la biblioteca
- 4 Calle Interna
- 5 Calle Lenta Amigable Para Peatones
- 6 Camino Peatonal
- 7 Conexión Peatonal
- 8 Parque Pequeño
- 9 Mercado Local y de Pequeñas Empresas
- 10 Parada de Autobús
- 11 Intersección Señalizada
- Línea de Propiedad
- Acceso Vehicular

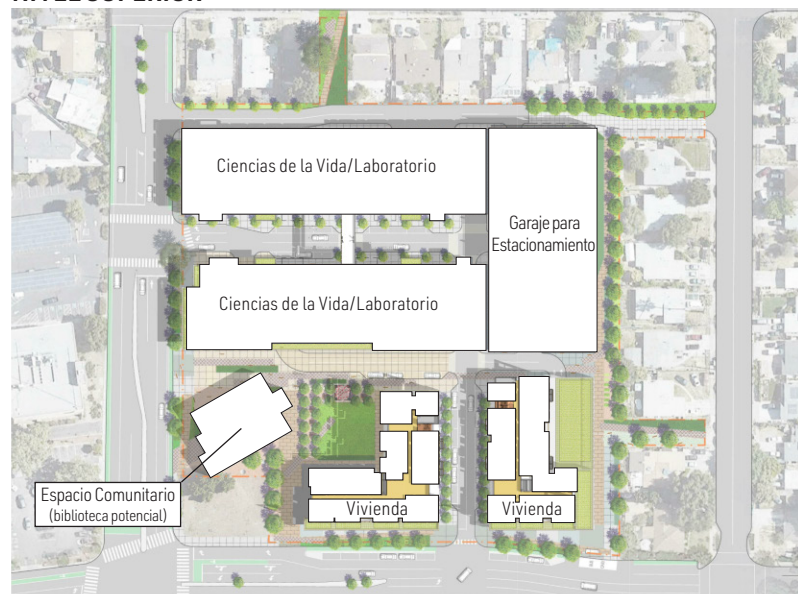
PLAN DEL SITIO



Mezcla de la Unidad de Vivienda

	número	% del total
Estudios	45	25%
1 Habitación	80	44%
2 Habitaciones	55	31%
Total:	180	100%

NIVEL SUPERIOR



Propuesta de Proyecto

Tamaño	Aprox. 6.1 Hectáreas
Espacio Comunitario / Tiendas / Restaurante	Hasta 40,000 pies cuadrados
Residencial	180 unidades
Ciencias de la Vida/Laboratorio	500,000 pies cuadrados
Estacionamiento fuera de la calle	Aprox. 1,300 espacios
Estacionamiento en la calle	Aprox. 30 espacios
Altura*	Residencial - 7 pisos max. Ciencias de la Vida/Laboratorio - 8 pisos

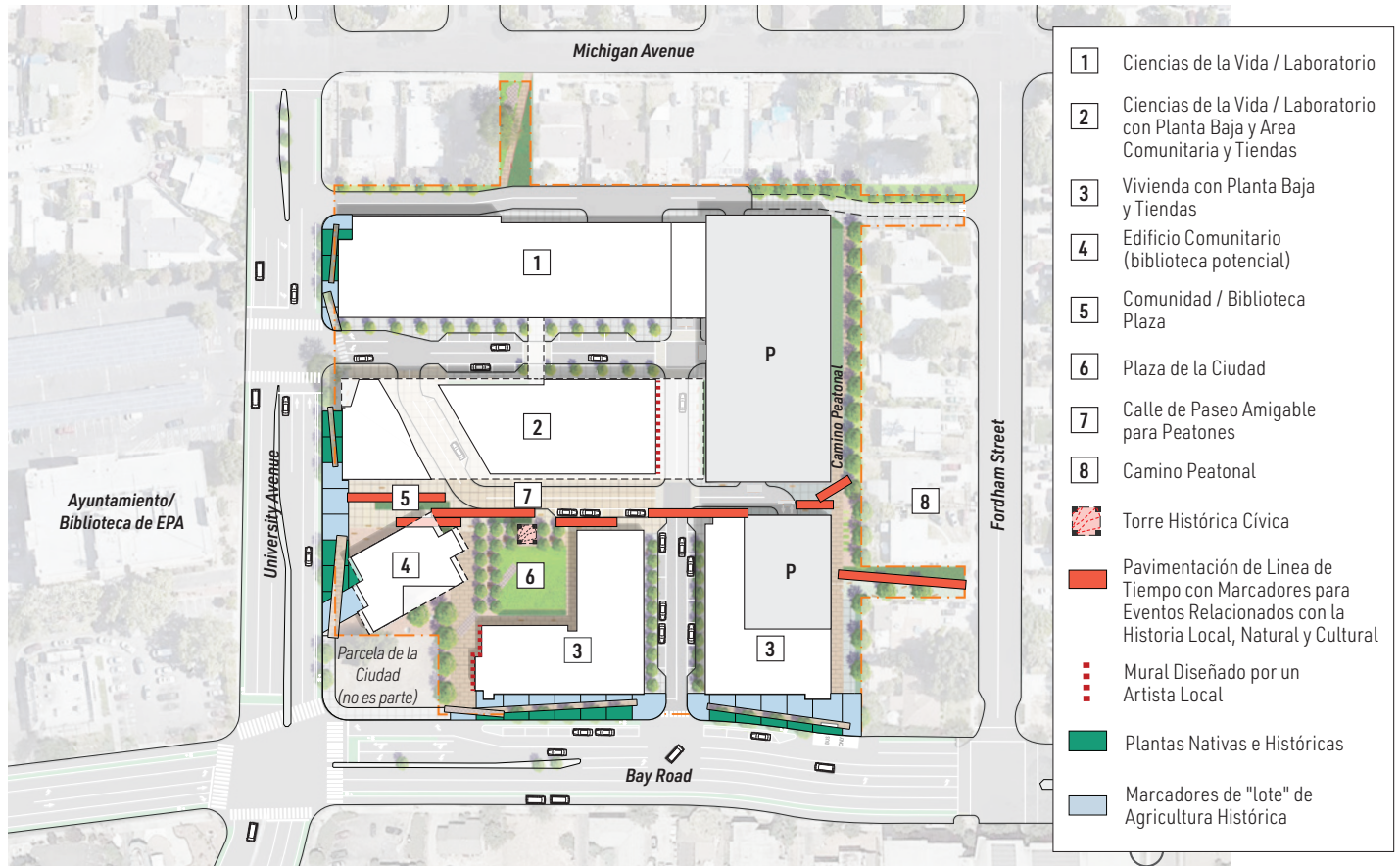
*Las alturas máximas mostradas están en o por debajo de las asignaciones del Plan General.

PROPUESTA DE PROYECTO- NOV 2020

(Sujeto a cambios con el aporte de la comunidad)

¿QUÉ?*

Conmemoración de la Historia Local, Cultura, y las Artes



Lo que escuchamos

Hay una nostalgia por las pequeñas empresas, el entorno familiar y los lugares que representan la historia del sitio. Quieren un lugar que sea exclusivamente EPA y promueva la cultura de la ciudad usando artistas para dar vida a las historias de EPA y creando espacios para la construcción de la comunidad.

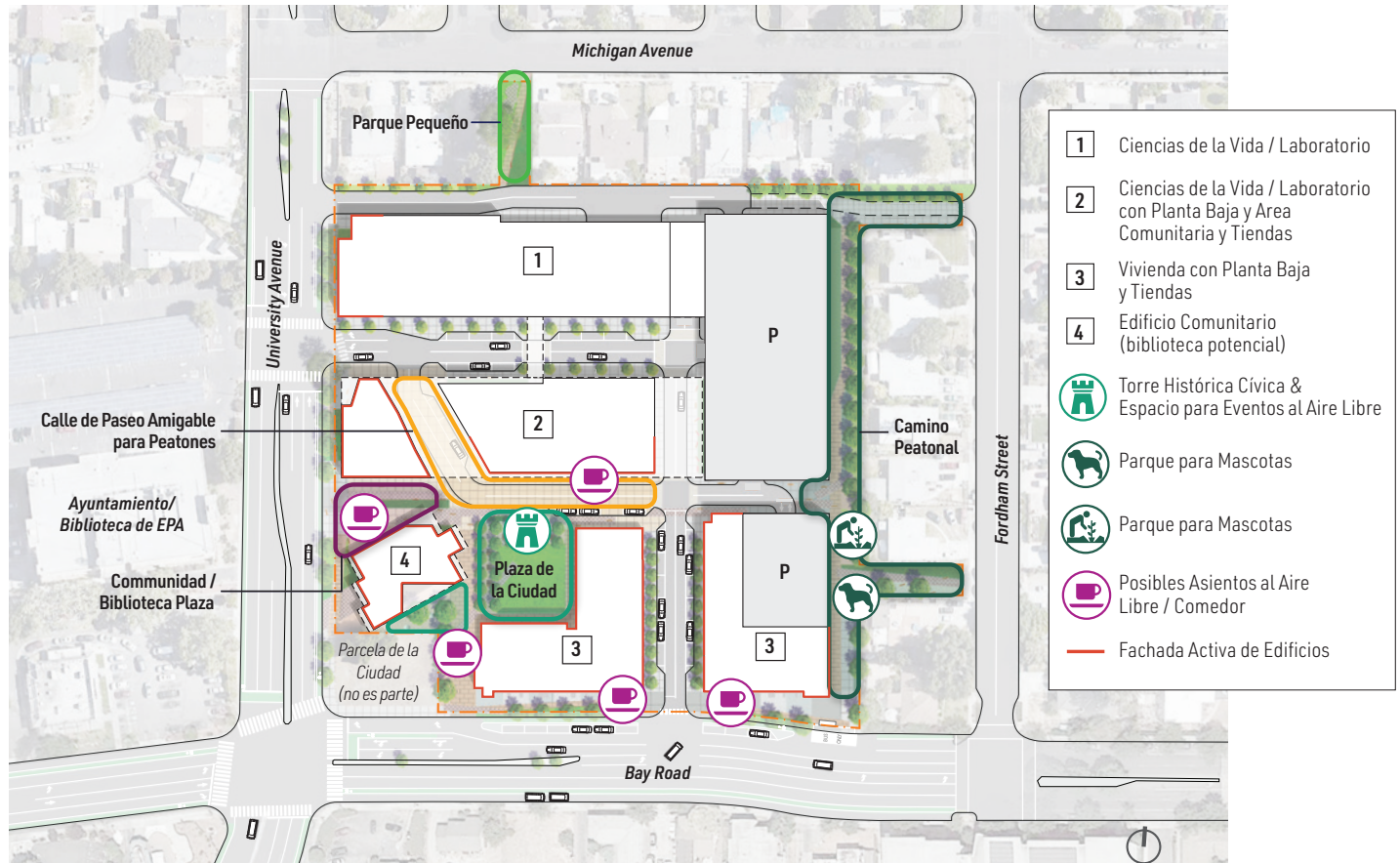
Lo que estamos proponiendo

Llevaremos a cabo un sólido proceso de participación para diseñar estos componentes en colaboración con usted. Las características potenciales incluyen:

- Murales
- Elementos conmemorativos artísticos como una torre cívica de referencia
- Uso creativo y vibrante de iluminación, colores, texturas y características verdes

¿QUÉ?*

Espacio Público y Espacio al Aire Libre



Lo que escuchamos

EPA necesita un espacio inclusivo, seguro y familiar para que grandes grupos de personas se reúnan, tengan actuaciones musicales y celebren la diversa comunidad de EPA. La gente también quiere espacios abiertos y comunitarios que animen la interacción social y atraen a las personas al sitio.

Lo que estamos proponiendo

- "Plaza del pueblo" con hermosos paisajes en el centro del sitio
- Comunidad que sirve tiendas y restaurantes, incluso con comedor al aire libre
- Edificio Comunitario que podría albergar una posible Biblioteca EPA
- Plaza comunitaria frente al Municipio
- Vías aptas para peatones, incluida una calle lenta
- Mejorar los paisajes urbanos y las banquetas a lo largo de la intersección University Ave y Bay Road

PROPUESTA DE PROYECTO- NOV 2020

(Sujeto a cambios con el aporte de la comunidad)

 SAND HILL PROPERTY COMPANY
universityandbay.com



Vista de la "Plaza de la Ciudad" pública mirando hacia la intersección de la University y Bay

Calle lenta para peatones en primer plano con Civic Landmark Tower y Town Square más allá; vivienda con restaurantes en planta baja y tiendas a la izquierda y edificio comunitario (biblioteca potencial) a la derecha.



Vista de la Comunidad /Biblioteca Plaza al otro lado de University Avenue desde el Municipio

Plaza de la comunidad / biblioteca en primer plano; Espacio de laboratorio / ciencias de la vida con venta al por menor en la planta baja y usos comunitarios a la izquierda, edificio comunitario (biblioteca potencial) en el centro y viviendas al fondo.

PROPUESTA DE PROYECTO- NOV 2020

(Sujeto a cambios con el aporte de la comunidad)

 SAND HILL PROPERTY COMPANY
universityandbay.com



Vista desde Bay Road mirando hacia University Avenue

Experiencia peatonal de Bay Road en primer plano; viviendas de ingresos mixtos con restaurantes de la planta baja "Calle Principal" tiendas, y comodidades residenciales a la derecha.



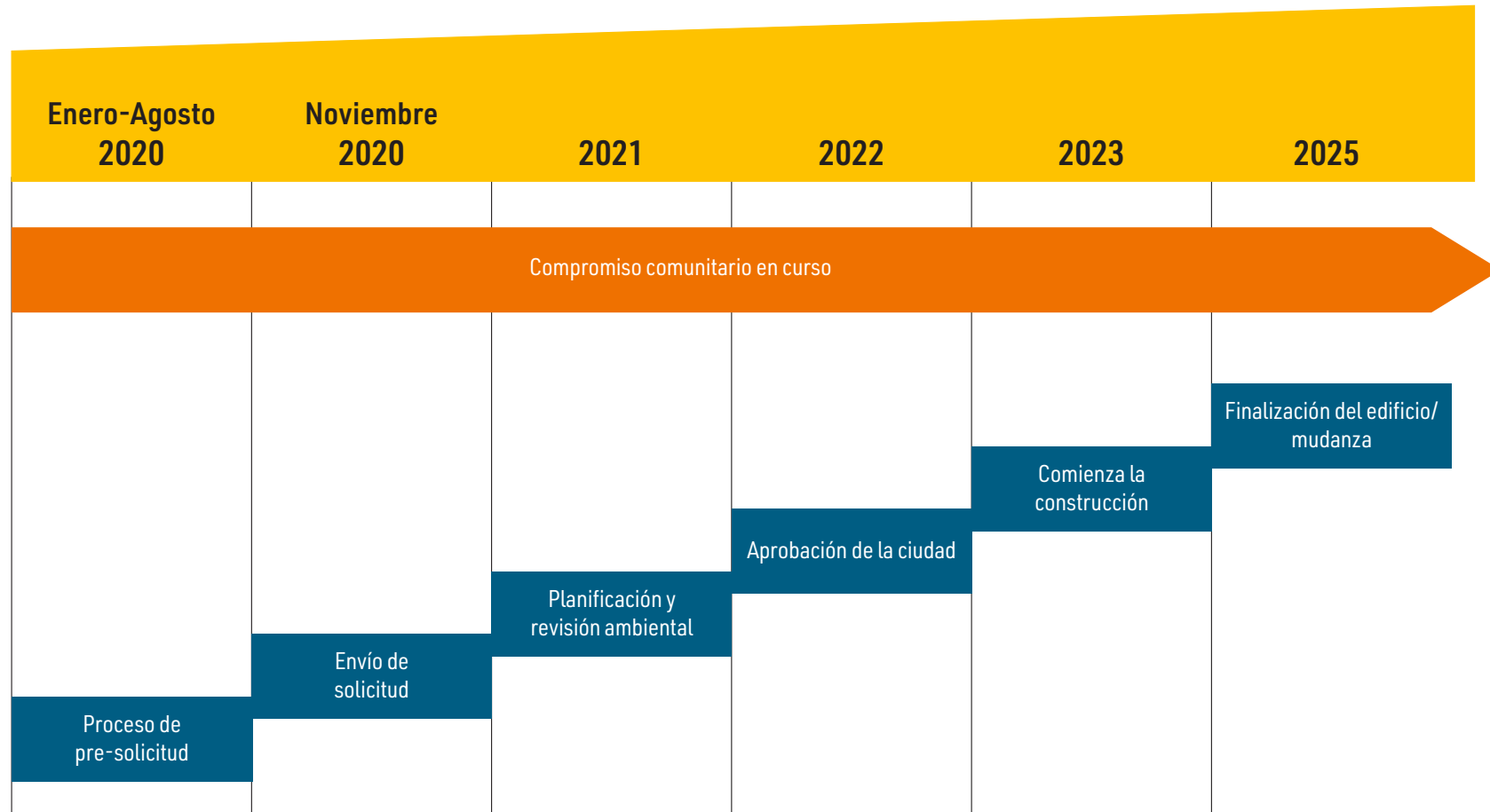
Vista desde el vecindario de University Village (esquina de Fordham Street y Bay Road)

Calle Fordham y los hogares existentes en primer plano; viviendas de ingresos mixtos con restaurantes en la planta baja/tiendas más allá, garaje de estacionamiento ajardinado "verde" a un lado.

¿CÓMO? + ¿CUÁNDO?

Línea de tiempo propuesta / Próximos pasos

En el futuro, tenemos la intención de continuar un proceso sólido de participación de la comunidad y trabajar para desarrollar este sitio en cumplimiento de la visión articulada por la comunidad de East Palo Alto.



Compromiso comunitario en curso

- Compromiso regular con los residentes de East Palo, incluyendo las reuniones comunitarias
- Actualizaciones de la comunidad + Comentarios (www.universityandbay.com)
- Audiencia Pública (Comisión de Planificación, el Consejo Municipal)
- Reuniones de las Partes Interesadas (grupos de vecindad y comunidad)