

SEQUOIA STATION

Una oportunidad transformadora

Preguntas frecuentes sobre Sequoia Station

PROCESO DE PLANIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE REDWOOD:

¿Cuál es el plan del Distrito de Transporte Público de la Ciudad de Redwood y por qué Sequoia Station es una parte central del plan?

El Distrito de Transporte Público es una subárea del Plan de Precisión del Centro y creará tiendas, empleos y viviendas con un nuevo centro de transporte público y un centro regional para trenes y autobuses en el corazón del Centro. El redesarrollo del Distrito de Transporte Público crea una oportunidad única en la vida para reconstruir la estación de tren con espacio para expansión de vías, servicios de la estación, electrificación y separación con mayor grado de seguridad. Se crearían nuevas viviendas y empleos y más opciones de compra en el barrio que cuentan con Safeway y CVS y otros servicios de la comunidad. El redesarrollo de Sequoia Station es la clave que desbloquea varios componentes primarios del Plan del Distrito de Transporte Público, lo que incluye proporcionar a Caltrain casi un acre de derecho de paso, requerido para acomodar la Visión de Servicios 2040 de Caltrain, mientras que se mantiene acceso a Safeway y CVS. Sin la asociación de Sequoia Station, el Plan del Distrito de Transporte Público no es viable.

Ahora que han enviado una solicitud del proyecto, ¿cómo se ve el proceso y el cronograma para el redesarrollo de Sequoia Station en el futuro?

La solicitud del proyecto de Sequoia Station correrá en simultáneo con el proceso del Distrito de Transporte Público, pero no se puede aprobar hasta después de que se complete el Plan del Distrito de Transporte Público. El esfuerzo de planificación del Distrito de Transporte Público y la revisión ambiental pueden completarse para el Otoño de 2022, y la solicitud de Sequoia Station se considerará después de eso.

PROPÓSITO DEL PROYECTO:

¿Por qué Lowe propone redesarrollar el Centro Comercial de Sequoia Station?

Sequoia Station es un centro comercial de uso frecuente pero obsoleto y centrado en los automóviles. El redesarrollo del Centro Comercial de Sequoia Station es una oportunidad única para una generación de convertirse en un centro regional de transporte público y empleos al dedicar un derecho de paso ampliado para Caltrain, colocar empleos directamente en el transporte público, rediseñar las tiendas minoristas en el barrio y crear un ámbito público vibrante y transitable para caminar que se conecta al centro de la ciudad y proporciona viviendas muy necesarias, incluidas cientos de viviendas asequibles.

¿Cómo impactará el redesarrollo de Sequoia Station en la región, la ciudad y la comunidad?

Esta es una oportunidad para conectar los barrios de la Ciudad de Redwood y expandir el centro de la ciudad a través de un desarrollo nuevo, vibrante, transitable para caminar y andar en bicicleta enfocado en el transporte público. Además de las importantes mejoras de transporte que este desarrollo desbloquearía, este sería el desarrollo de viviendas asequibles más grande de la Ciudad de Redwood, con 254 viviendas para familias de ingresos muy bajos, bajos y moderados. Los centros de empleo en crecimiento adyacentes al transporte público respaldarán la sostenibilidad ambiental y los objetivos económicos de la Ciudad de Redwood, y también permitirán a SamTrans y Caltrain lograr su visión de servicio a largo plazo. Los planes de expansión a largo plazo de Caltrain mejorarán significativamente la infraestructura de vías de la región.

¿Cuáles son los desafíos que hacen que este proyecto sea único?

Muchos inquilinos de tiendas minoristas, socios de transporte público, propietarios y partes interesadas del desarrollo están alineados en este momento para reinventar Sequoia Station y el Distrito de Transporte Público de la Ciudad de Redwood. Sequoia Station es un centro de tiendas minoristas vital en el barrio, y es fundamental que la comunidad mantenga acceso a Safeway y CVS a lo largo de la construcción. El proyecto propuesto utilizará un enfoque en fases que permitirá que Safeway y CVS permanezcan abiertos durante la construcción. La dedicación de aproximadamente un acre de terreno para acomodar las mejoras de transporte público también reduce la cantidad de desarrollo que puede ocurrir, ya que hay menos terreno disponible para la construcción. El redesarrollo crea la oportunidad para esta dedicación y reubicación de Safeway y CVS. Sin él, estas estructuras se interponen en el camino de la nueva estación de tren de la Ciudad de Redwood.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO:

¿Quiénes son los desarrolladores que proponen el redesarrollo de Sequoia Station?

[Lowe](#) y [Eden Housing](#) están entusiasmados de unir fuerzas para esta oportunidad única para una generación. Entre ellos, cuentan con más de 100 años de experiencia en desarrollo. Lowe tiene más de 48 años de experiencia en inversiones, desarrollo y administración en proyectos residenciales, minoristas, de uso mixto y de oficinas grandes. Eden Housing tiene más de 50 años de experiencia desarrollando y administrando desarrollos de viviendas asequibles en todo California y es uno de los proveedores de viviendas asequibles más grandes de California.

¿Qué hay actualmente en el sitio del proyecto?

Hoy en día, Sequoia Station es un antiguo centro comercial en el barrio con estacionamiento en la superficie, y Safeway y CVS son sus tiendas minoristas pilares. El sitio también brinda a los residentes de la Ciudad de Redwood acceso a Caltrain, pero la distribución es antigua y centrada en los automóviles. No hay una vía fácil para caminar o andar en bicicleta a las tiendas minoristas de Sequoia Station o la Estación Caltrain o para cruzar al distrito de entretenimiento del centro de la Ciudad de Redwood desde el oeste.

¿Qué propone el desarrollador?

Algunos de los puntos clave del proyecto para el redesarrollo propuesto de Sequoia Station incluyen:

- Aproximadamente un acre de terreno dedicado a lo largo de las vías del tren para la infraestructura de vías de Caltrain y una futura estación Caltrain en el centro de la Ciudad de Redwood.
- Hasta 631 unidades residenciales en el sitio, incluidas aproximadamente 254 viviendas residenciales para personas con ingresos muy bajos, bajos y moderados con restricciones de escritura.
- Aproximadamente 10,000 pies cuadrados de cuidado infantil en el sitio.
- Carriles para bicicletas mejorados, un depósito público en interiores para guardar bicicletas y nuevas calles transitables para caminar y andar en bicicleta dentro del desarrollo y a lo largo de El Camino Real.
- Cuatro cuadras de oficinas sobre las tiendas minoristas, con servicio de tránsito y estacionamiento subterráneo.
- Dos nuevas plazas públicas que conectarán el centro de la ciudad con los barrios del oeste y una futura estación de tren.
- Tiendas minoristas modernas que brindan servicios al barrio y las tiendas Safeway y CVS mejoradas.

¿El proyecto excederá los límites de altura del Plan de Precisión del Centro?

El proyecto propuesto cumplirá con todos los límites de altura como se refleja en el Plan de Precisión del Centro. Hemos diseñado el proyecto para que tenga diferentes alturas de construcción.

PROCESO DE CONSTRUCCIÓN:

¿Cuándo comenzará la construcción y cuánto durará?

Anticipamos que el proceso de planificación del Distrito de Transporte Público continuará hasta 2021 y 2022, con una posible revisión de la propuesta de Sequoia Station a fines de 2022. Suponiendo que se apruebe una propuesta, la construcción de la Fase 1 podría comenzar en 2023 y demorar de 2 a 3 años en completarse.

¿La construcción sucederá de una sola vez o se hará por fases en el tiempo?

Habrá múltiples fases de desarrollo para permitir que Safeway y CVS permanezcan abiertos. Una vez que se complete la primera fase de edificios, Safeway y CVS se trasladarán a los espacios en la planta baja y comenzará la Fase 2.

VIVIENDAS:

¿Cuántas viviendas se construirán? ¿Cuántas serán asequibles y en qué niveles de asequibilidad?

Actualmente estamos proponiendo un total de 631 viviendas, con 254, más del 40%, destinadas a viviendas asequibles con escrituras restringidas. Este es un aumento de 406 viviendas desde la propuesta original. Casi la mitad de las viviendas asequibles serán de dos y tres dormitorios con 102 viviendas propuestas para personas con niveles de ingresos muy bajos, 130 para ingresos bajos y 22 para niveles de ingresos moderados. La propuesta de Lowe y Eden incluye casi el doble de la cantidad de viviendas asequibles requeridas por el Plan de Precisión del Centro.

¿Cómo determinaron el equilibrio adecuado entre viviendas y espacio de oficinas?

La propuesta busca abordar las necesidades importantes de la comunidad: viviendas, transporte y niños y jóvenes. El desarrollo de oficinas debe ser adecuado para subsidiar la cantidad significativa de viviendas asequibles en el sitio, la dedicación de terrenos para mejoras de tránsito, cuidado infantil, estacionamiento subterráneo para permitir una mejor ubicación y nuevas mejoras de tiendas minoristas. El costo de construir una vivienda multifamiliar, a precio de mercado o asequible, es de aproximadamente \$750,000 por vivienda. La propuesta ha trabajado para disminuir los pies cuadrados de oficinas alquilables mientras se mantiene la viabilidad financiera para atraer capital que permita que el proyecto y los beneficios comunitarios resultantes avancen.

¿Por qué eligieron asociarse con el desarrollador de viviendas asequibles sin fines de lucro, Eden Housing?

Las asociaciones con desarrolladores de viviendas asequibles sin fines de lucro pueden desbloquear una cantidad de herramientas que maximizan la cantidad de viviendas en los niveles más profundos de asequibilidad, así como los tipos de servicios para residentes. Eden Housing es un desarrollador de viviendas asequibles de primer nivel con más de 50 años de experiencia en la entrega de proyectos que son un activo a largo plazo para las comunidades en las que construyen.

TIENDAS MINORISTAS Y OFICINAS:

¿Las tiendas minoristas existentes, incluidas Safeway y CVS, permanecerán abiertas durante la construcción?

R: ¡Sí! A lo largo de la construcción en fases, CVS, Safeway y muchas otras tiendas minoristas permanecerán abiertas. Las tiendas minoristas existentes pueden optar por mudarse de su ubicación actual a nuevos espacios después de que se complete la primera fase de construcción, sin embargo, esos detalles aún se están tratando.

¿Hay suficiente demanda para apoyar la cantidad de espacio de oficinas que proponen?

Creemos que las oficinas en ubicaciones privilegiadas adyacentes al transporte público seguirán teniendo una gran demanda. Muchos de los inquilinos de la región optan por ubicarse cerca del transporte público, para que sus empleadores puedan viajar más fácilmente para ir y volver del trabajo.

TRANSPORTE Y ESTACIONAMIENTO:

¿Agregarán más estacionamiento en el sitio o mantendrán la misma cantidad de espacios?

Agregaremos más espacios para acomodar los nuevos usos. El nivel de estacionamiento de tiendas minoristas quedará igual. Sin embargo, debido a la proximidad directa al transporte público, proponemos una reducción en el estacionamiento para oficinas y usos residenciales ya que hay más personas que caminan, andan en bicicleta y utilizan la red local de autobuses y trenes.

¿Qué tipo de mejoras para bicicletas y peatones tendrá este proyecto?

R: Mejorar la experiencia para bicicletas y peatones es fundamental para el redesarrollo del sitio. Parte de este esfuerzo incluye reubicar el estacionamiento de la superficie para que sea subterráneo y mover rampas para vehículos a lo largo del perímetro de la propiedad con el fin de abrir las plazas públicas para bicicletas y peatones, no para automóviles. El redesarrollo de Sequoia Station también implementará varias políticas del Plan del Corredor El Camino, como mejoras en las intersecciones en James/El Camino y Jefferson/El Camino, carriles para bicicletas separados, aceras extra anchas y cortes limitados para entradas para autos. Uno de los principales objetivos del desarrollo es crear una comunidad en la que se pueda caminar y andar en bicicleta con acceso para todos.

¿Cómo manejarán el aumento del tránsito en Sequoia Station?

R: El desarrollo de uso mixto y orientado al tránsito es clave para minimizar los impactos del tránsito. La capacidad de desbloquear terrenos para la expansión de Caltrain y el rediseño de SamTrans es fundamental para aumentar el servicio y la capacidad, haciendo que los vehículos salgan de las carreteras tanto a nivel local como regional. Se estudiará el tráfico y se propondrán mitigaciones como parte del Informe de Impacto Ambiental (EIR, por sus siglas en inglés) que la ciudad realizará con sus consultores este año.

¿Cómo afectará este proyecto a los planes de Caltrain para futuras actualizaciones en la estación de la Ciudad de Redwood?

Un aspecto clave de esta propuesta es mover la línea de propiedad de Caltrain para dar lugar a un derecho de paso (ROW, por sus siglas en inglés) adicional. Esta parte fundamental de los planes de expansión de Caltrain para 2040 permitirá que Caltrain se expanda de las actuales dos

vías a cuatro vías y permitirá una futura estación de tren elevada en el Centro de la Ciudad de Redwood. El redesarrollo de Sequoia Station proporcionará casi un acre para esta expansión de ROW, sin la cual la ciudad no podría acomodar la visión de servicio 2040 de Caltrain.

BENEFICIOS Y COMENTARIOS DE LA COMUNIDAD:

¿Qué beneficios tendrá este proyecto para la comunidad?

Además de la dedicación del terreno de Caltrain, el proyecto proporcionaría importantes beneficios para la comunidad, incluidas viviendas a precio de mercado y cientos de unidades de vivienda asequibles muy necesarias. Los residentes de la Ciudad de Redwood también disfrutarán de tiendas minoristas y entretenimiento para toda la familia, dos grandes y tentadores espacios públicos abiertos, calles para peatones y bicicletas que conectan el centro con los barrios, cuidado infantil en el sitio y una experiencia de compras y estacionamiento ampliamente activada y mejorada.

¿Han realizado algún cambio o actualización a sus planes en respuesta a los comentarios de la comunidad?

¡Sí! Desde la propuesta original, el proyecto ha reducido los espacios de oficina en 170,000 pies cuadrados, ha aumentado las viviendas casi tres veces de 225 a 631 viviendas, ha aumentado el número de viviendas asequibles de 225 a 254, ha agregado un espacio de cuidado infantil de 10,000 pies cuadrados y ha agregado 4,000 pies cuadrados de espacio para eventos comunitarios, ¡y mucho más!

¿Qué promoción/participación comunitaria se ha realizado hasta la fecha? ¿Cómo podemos programar una reunión con el equipo del proyecto?

El equipo de desarrollo de Sequoia Station ha participado en casi 30 reuniones de la comunidad desde el inicio de este proyecto. Valoramos estos debates y nos encantaría hablar con la mayor cantidad posible de miembros de la comunidad. Por favor, [contáctenos](#) para coordinar una reunión personal o grupal. ¡Queremos escuchar sus comentarios y valoramos su opinión!