



纽约市城市规划局 (DEPARTMENT
OF
CITY PLANNING CITY OF NEW
YORK)

环境评估和审查司 (ENVIRONMENTAL ASSESSMENT AND REVIEW DIVISION)

Marisa Lago, 司长
纽约市城市规划局

2018年6月22日

环境影响评估声明草案 (THE DRAFT ENVIRONMENTAL IMPACT STATEMENT)
完成通知
两桥地区大尺度住宅开发项目 (Two Bridges LSRD)

项目确认编号
城市环境质量评估审查 (CEQR) 第 17DCP148M 号

主管审查机关
城市规划委员会
120 Broadway, 31st Floor
New York, NY 10271

SEQRA 分类: 类型 I

联系人

Robert Dobruskin, AICP, 司长 (212) 720-3423 环境评估和
审查司
纽约市城市规划局

根据城市环境质量评估审查 (CEQR), 1977 年第 91 号市长行政令, 1991 年城市环境质量评估审查 (CEQR) 程序规则以及州环境保护法第 8 条规定, 纽约市法律法规 (NYCRR) 第 6 卷第 617 部分的州环境质量评估法案 (SEQRA), 环境影响评估声明草案 (DEIS) 已经为下述动议做好准备。该提案涉及纽约市城市规划委员会提出的动议。电子版的环境影响评估声明草案 (DEIS) 可于纽约市都市规划局 (DCP) 网站在线查看。关于环境影响评估声明草案 (DEIS) 的公开听证会将在稍后公布的时间举行。听证会的时间和地点会提前通知。环境影响评估声明草案 (DEIS) 要求的书面意见将由主管审查机关接收, 并在公开听证会结束后的第 10 日进行审议。

Robert Dobruskin, AICP, 司长
Olga Abinader, 副司长
120 Broadway, 31st Floor New York, N.Y. 10271
(212) 720-3423
rdobrus@planning.nyc.gov

A. 引言

本环境影响评估声明草案（DEIS）考虑了申请人——樱桃街业主有限公司（Cherry Street Owner, LLC）（JDS 地产开发集团和两桥地区老年公寓开发有限公司（JDS Development Group and Two Bridges Senior Apartments LP）子公司）；两桥发展协会（Two Bridges Associates, LP）（CIM 开发集团（CIM Group）和 L+M 地产开发公司（L+M Development Partners）合资有限公司）；以及 LE1 Sub 有限公司（LE1 Sub LLC）——提出的对现有两桥地区大尺度住宅开发项目（LSRD）（提案动议）的小幅修改以促成两桥地区大尺度住宅开发项目（提案项目）范围内三栋全新混合用途大楼的开发。两桥地区大尺度住宅开发项目的规划用地范围包括克林顿街和蒙哥马利街之间的中间区块；樱桃街、克林顿街和南街；以及罗格斯坡和派克坡之间的中间区块。

如下所述，三个项目位址——4 号位址（4A/4B）、5 号位址和 6A 号位址——位于两桥地区大尺度住宅开发项目边界内，曼哈顿下东城附近社区第 3 分区（CD 3）的 C6-4 区划分区。（本文件中的位址编号与两桥地区大尺度住宅开发项目中使用的编号相对应。）4 号位址（4A/4B），所属樱桃街业主有限公司（Cherry Street Owner, LLC），占据 248 号街区 15、70、及 76 号地块的东北角。5 号位址，所属两桥发展协会（Two Bridges Associates, LP），占据 247 号街区 1 和 2 号地块。6A 号位址所属 LE1 Sub 有限公司（LE1 Sub LLC），占据 246 号街区 5 号地块。C6-4 分区是商业区，允许商业、社区设施或住宅用途的最大容积率（FAR）为 10.0（采用包容性计划，最大建筑容积率可达 12.0）。三个提案项目有独立的开发商、许可和融资；但是，由于三个项目位址均位于两桥地区大尺度住宅开发项目规划用地范围内，并将在同一施工期内进行开发，因此环境审查时将它们一起考虑。因此，三个提案项目的潜在环境影响将被叠加考虑。

这三个提案项目总计有约 2527727 总平方英尺（gsf）新的第二用途住宅空间，约 10858 总平方英尺的第六用途零售空间，以及约 17028 总平方英尺的社区设施空间。基于该总住宅建筑面积，假设每户住宅单位的总建筑面积为 850 平方英尺，¹这三栋提案新建大楼将包含多达 2775 个新住宅单位，其中 25% 或多达 694 户将被指定为永久性经济适用房，²其中包括约 200 个新的低收入老年住房单位。两桥地区大尺度住宅开发项目许可证将限制每个位址新增住宅单位的数量。

¹ 城市环境质量评估审查（CEQR）分析中，假设个别住宅单位面积将为 850 平方英尺；但个别住宅单位的法定最低规格为 640 平方英尺。如果提供更大的单位，则住宅单位数量和平价住宅单位的数量都会减少。

² 根据区划决议第 23-154(a) 节和第 23-90 节中的“R10 计划”要求，一部分平价住宅单位将被定为永久性经济适用房。经与申请人协商确定，根据纽约市住房保护开发署（HPD）的监管协议，其余的平价住宅单位将被定为永久性经济适用房。因此，永久或永久性经济适用房是指“R10 计划”和纽约市住房保护开发署（HPD）的监管协议规定的永久性平价住宅。

两桥地区大尺度住宅开发项目（Two Bridges LSRD）

城市环境质量评估审查（CEQR）第 17DCP148M 号

第 2 页

这三个提案项目也包含总计约 22779 平方英尺的新公共和私人开放空间。在 5 号位址，现有 22440 平方英尺的罗格斯坡私人开放空间将扩建 11110 平方英尺，共达约 33550 平方英尺（约 0.77 英亩）总面积将专用于公共开放空间。在三个项目位址，总面积约为 80020 平方英尺的公共和私人开放空间将会通过增设便利设施进行改建，例如新的景观美化、辅路、座椅以及游乐区。擬議的行動還將導致每個地點，新的園林綠化和底層零售額外的防災措施。提案项目不会新增停车区域；但 5 号位址现有的 103 个平面停车位将会迁移至该位址提案新建大楼的地下楼层停车场。

提案动议受到城市环境质量评估审查（CEQR）的约束。纽约市都市规划局（DCP）代表都市规划委员会（CPC）成为了主管环境审查机关。

B. 受提案动议影响的地区

提案动议影响的地区位于两桥地区大尺度住宅开发项目边界内的曼哈顿下东城附近社区第 3 分区（CD 3）。三个项目位址为 248 号街区 15、70 和 76 号地块上的 4 号位址（4A/4B）；247 号街区 1 和 2 号地块上的 5 号位址；以及 246 号街区 1 和 5 号地块上的 6A 号位址。其他两桥地区大尺度住宅开发项目范围内的位址——246 号街区 1101 - 1057 号地块上的 6B 号位址和 245 号街区 1 号地块上的 7 号位址——不会受到提案动议影响。6B 号位址目前被三栋 3 层大楼占据，共有 57 个住宅单位，而 7 号位址现由一栋 27 层住宅大楼占据，有 250 户和 30 个停车位。

背景

1961 年 1 月 15 日，前两桥地区都市计划更新区域（TBURA）被指定为都市计划更新区域。该地区占地 14 英亩，位于曼哈顿下城的东河边，西侧是市场街，南侧是南街，东侧是蒙哥马利街，北侧是樱桃街。前两桥地区都市计划更新区域的开发受到两桥地区都市更新计划（TBURP）的管理，其目标包括消除衰败区域和恢复该地区的住宅特色；提供设计良好的低收入、中等收入和中间收入住房；提供便利的娱乐、商业和社区设施空间；实现高品质的城市设计、建筑、街道和开放空间元素；并通过鼓励该地区的发展和就业机会来加强纽约市的税收基础。两桥地区都市更新计划最初于 1967 年由都市规划委员会（CPC）和纽约市估算委员会（BOE）批准。多年来，两桥地区都市更新计划经历修订并开发出两桥地区都市计划更新区域。桥地区都市更新计划于 2007 年 6 月到期。

两桥地区大尺度住宅开发项目最初由纽约市都市规划委员会（CPC）在 1972 年 5 月 17 日批准（第 CP-21885 号）；2013 年 8 月 23 日做出最新一次修订（第 M120183 ZSM 号）。在 2013 年做出的修订允许在 5 号位址开发一个全新的混合用途大楼，以及扩增现有的零售空间，并且重置该位址现有的 103 个配建平面停车位。当时的提案未予以进行。两桥地区大尺度住宅开发项目包含 6 块前两桥地区都市计划更新区域宗地，根据两桥地区大尺度住宅开发项目许可证内容，原预计分七个阶段进行开发（见附录 A）。两桥地区大尺度住宅开发项目的规划用地范围包括克林顿街和蒙哥马利街之间的中间区块；樱桃街、克林顿街和南街；以及罗格斯坡和派克坡之间的中间区块。经修订的两桥地区大尺度住宅开发项目许可证仍然有效。

所有项目位址位于土地 C6-4 区划分区, 该分区自 1961 年以来已在项目区域内划分。C6 分区是商业区, 可以在中心地理位置进行广泛大群体商业用途。C6 分区同时允许设立混合用途大楼中的公司总部、社区设施和高层住宅。C6-4 分区允许商业、社区设施或住宅用途的最大建筑容积率为 10.0 (采用包容性计划, 最大建筑容积率可达 12.0)。由于 C6-4 分区中的分区基本拥有良好的公共交通运输服务, 通常不需要在路外停车。在新社区设施或商业空间中, 允许每 4000 平方英尺 (zsf) 设立一个停车位, 总共可设立 100 个停车位, 或设立 225 个停车位用于混合用途大楼开发。所有新设立的停车位必须位于封闭大楼内部。C6-4 分区没有建筑高度限制。

项目位址

4 号位址 (4A/4B)

4 号项目位址 (4A/4B) 包含 248 号街区的 15 号、70 号和 76 号地块, 地块总面积为 69210 平方英尺。假设大楼建在单一规划用地, 以 4.85 的建筑容积率来计算, 现有可建造建筑总面积约为 335434 平方英尺。多达约 495086 平方英尺的可建造建筑面积尚未建造 (采用包容性计划, 最大建筑容积率可达 12)。70 号地块的所有者为两桥地区老年公寓开发有限公司, 76 号地块的所有者为两桥住房发展基金公司 (Two Bridges Housing Development Fund Company, Inc.)。目前, 76 号地块以及 70 号地块的部分地段正由申请人樱桃街业主有限公司进行合约购买 (两桥地区老年公寓开发有限公司将保有 70 号地块剩余部分的所有权)。70 号地块由罗格斯坡 80 号的两桥地区海伦海斯老年住宅大楼占据, 为一栋总面积约 85615 总平方英尺 (109 户) 的 10 层住宅大楼 (属第二用途), 并且有 4 个平面配建停车位以及 3928 平方英尺的开放空间。76 号地区包含樱桃街 235 号, 为一栋总面积约 11575 总平方英尺, 部分闲置的一层商业大楼, 设有属于第六用途的零售空间以及 280 平方英尺的开放空间。15 号地块则由罗格斯坡 82 号两桥地区大楼占据, 该大楼为总面积约 255447 总平方英尺 (198 户) 的 21 层混合用途住宅大楼, 设有 11 个配建停车位, 另外, 在该大楼的北侧, 樱桃街 235 号大楼和罗格斯坡 80 号大楼旁, 有 11660 平方英尺私人但可开放给公众进入的铺设开放空间。70 号地块 (罗格斯坡 80 号) 以及 15 号地块 (罗格斯坡 82 号) 现有的住宅大楼含有平价住宅单位, 包括罗格斯坡 80 号的平价老年住房。4 号项目位址 (4A/4B) 位于罗格斯坡街道西侧的樱桃街以南和南街以北的区段间。4 号位址 (4A/4B) 有三个现有的路边停车位, 分别位于樱桃街、罗格斯坡和南街。为了方便这个项目的开发, 需要进行具法定权益的规划用地合并。15 号地块将成为合并后规划用地的一部分。

5 号位址

5 号位址的所有者为两桥发展协会, 包含 247 号街区的 1 号和 2 号地块, 位于樱桃街、南街、罗格斯坡街道、以及杰佛逊街原先的边界线 (已从地图上移除) 之间。以建筑容积率 4.24 计算, 5 号位址现有可建造建筑总面积约为 615071 平方英尺。多达约 1125301 平方英尺的可建造建筑面积尚未建造 (采用包容性计划, 最大建筑容积率可达 12)。

在 5 号位址建设的 Land's End II 开发项目工程包括樱桃街 265 号和 275 号的两栋 26 层低收入租赁住宅大楼 (共计 634983 总平方英尺, 490 户); 南街有一个含 103 个停车位的铺

两桥地区大尺度住宅开发项目 (Two Bridges LSRD)

城市环境质量评估审查 (CEQR) 第 17DCP148M 号

第 4 页

砌平面停车场；罗格斯坡的私人开放空间与樱桃街 265 号大楼的西侧之间有一个铺设区域；两栋大楼间设有私人游乐场和造景休息区。在樱桃街 265 号大楼的底层有一小部分空间为社区零售空间。5 号位址还包含罗格斯坡街区的罗格斯坡私人开放空间，内有游乐场、休息区以及一个篮球场。5 号位址在樱桃街有 4 个现有的路边停车位，在南街有 5 个现有的路边停车位。

位址上的 (E) 指定地

位于 5 号位址的 2 号地块被列为受空气质量、噪音和危险物质影响的 (E) 指定地，在纽约市都市规划局 (DCP) 的 (E) 指定地资料库中列为 E-312，成立于 2013 年 *两桥地区 (Health Care Chaplaincy) 环境影响评估声明报告* (城市环境质量评估审查 (CEQR) 第 12DCP157M, M120183ZSM 号)。具危险物质的 (E) 指定地的第一期工程必须呈报给纽约市环境维护办公室 (OER) 审查和批准，并且提交土壤和地下水的测试方案。纽约市环境维护办公室将根据测试结果确认是否需要进行补救措施。根据测试结果如果需要进行补救措施，则需要提出修复计划呈交纽约市环境维护办公室进行审查和批准。项目申请人必须完成纽约市环境维护办公室认为需要的补救措施，并且提供文件证明补救措施已圆满完成。此外，在项目开挖时期以及工程施工期间，需实施由纽约市环境维护办公室批准的施工健康和安​​全计划。

针对空气质量影响，规定在 (E) 指定地的提案大楼的暖气和热水系统以天然气为唯一的化石燃料，并且将设备安置在提案大楼最高部分。提案大楼的暖气和热水系统也需要经过设计，确保每小时内的平均二氧化氮最大浓度不超过国家环境空气质量标准 (NAAQS)。为了达到这个标准，建议在提案大楼内使用具低氮氧化物 ($\text{NO}_x < 16\text{ppm}$) 燃烧器的暖气加热锅炉，以及具低氮氧化物 ($\text{NO}_x < 20\text{ppm}$) 燃烧器的热水加热锅炉，并且将锅炉置放在距离樱桃街边界线至少 260 英尺、距离罗格斯坡街道边界线至少 236 英尺的位置。暖气和热水设备的最大容量需为 6MMBTU/小时。

针对噪音影响，(E) 指定地要求在社区设施设备上，使用至少高达 38 分贝的窗户/墙壁衰减措施，将室内噪音水平维持在 45 分贝。

6A 号位址

6A 号位址位于 246 号街区的 1 号和 5 号地块，5 号地块所有者为 LE1 Sub 有限公司。即将开发的位址在部分新合并的规划用地上，新用地也包含 1 号地块在内。6A 号项目位址位于克林顿街西侧的南街上。5 号地块的土地目前空置；1 号地块现由南街 275 号大楼占据，该栋大楼为总面积约 262877 平方英尺 (zsf/gsf) 的 19 层 (共 256 户) 住宅大楼，在面南街方向设有 34 个配建平面停车位。6A 号项目位址用地总面积为 71357 平方英尺，以建筑容积率 3.53 计算，可建造的建筑总面积约为 262877 平方英尺。大约 593407 平方英尺的可建造建筑面积尚未建造 (采用包容性计划，最大建筑容积率可达 12)。现有的两个路边停车位提供给南街的停车场使用。

C. 提案动议

为促进提案项目而采取的动议

各个提案项目都需要对先前获批的两桥地区大尺度住宅开发项目进行小幅修改（初始由 CP-21885 批准；最后一次由 M 120183 ZSM 修订）。³（有关先前授予的大尺度住宅开发项目证书、授权和特许【大尺度住宅开发项目许可证】的总结，请见附录 A。）对两桥地区大尺度住宅开发项目特别许可证的修改意见（见表 B，大尺度住宅开发项目区划计算请见附录 B）将实现在两桥地区大尺度住宅开发项目范围内对三栋新建混合用途大楼的开发。这三个项目位址的新建混合用途开发都要遵守区划决议中适用于 C6-4 分区的相关法规，且不要求任何自由量裁和批量豁免为提案项目提供便利。但是，之前获批的两桥地区大尺度住宅开发项目位址设计方案限制了可开发最大建筑面积、地块覆盖率、大楼位置和附录 B 中的表 B（大尺度住宅开发项目地区划计算）中所示的两桥地区大尺度住宅开发项目位址的其他开发特征。尽管提案动议不会改变相应区划分区所规定的最大容积率、建筑面积或外围结构，但是要求的小幅修改将对获批位址设计方案进行修改，使开发提案能够利用未使用的现有建筑面积，在两桥地区大尺度住宅开发项目边界范围内施工。因此，为了便利如下所述和表 S-1 所总结的提案项目，都市规划委员会（CPC）要求必须对两桥地区大尺度住宅开发项目许可证进行修改。

提案对 4 号位址（4A/4B）的小幅修改是要对两桥地区大尺度住宅开发项目的宗地边界进行修订，将 4A 和 4B 合并，形成新的 4 号宗地。还将修订两桥地区大尺度住宅开发项目许可证，对位址设计方案进行修改，以实现对开发位址上未使用的现有建筑面积的使用，但要限制在相应的 C6-4 区划分区法规所允许的建筑外围结构内。这些修改将促成在 70 号地块内开发一栋约 1008 英尺高的新建住宅大楼，其中一部分并将作为底层零售区域。新建大楼将悬挑于罗格斯坡 80 号 70 号地块的现有 10 层老年住宅大楼和 76 号地块的一层商业大楼之上。其将为 15、70 和 76 号地块的现有开放空间提供新的便利设施，包括辅路、植物和座椅。不会提供新的停车位。15、70 和 76 号地块的现有大楼将予以保留；但是 70 号地块（罗格斯坡 80 号）现有大楼的底层和最西边部分将进行重新配置，用以引入底层零售区域并为新开发提供条件。

³ 对提案项目进行的小幅修改一经批准，M 120183 ZSM 许可证将被撤销。

表 S-1
 提案项目

用途（总平方英尺）	4 号位址（4A/4B） ¹	5 号位址 ³	6A 号位址 ⁶	总计
第二用途（住宅）	629944 总平方英尺 ²	1,227,932 总平方英尺 ⁴	669851 总平方英尺	2,527,727 总平方英尺
住宅单位	660 个住宅单位	1350 个住宅单位 (100 个老年住房)	765 个住宅单位 (100 个老年住房)	2,775 个住宅单位 (200 个老年住房)
平价住宅单位数	25%（最多 165 个住宅单位）	25%（最多 338 个住宅单位）	25%（最多 191 个住宅单位）	最多 694 个住宅单位
第六用途（零售）	3,124 总平方英尺	5,319 总平方英尺	2,415 总平方英尺	10,858 总平方英尺
社区设施	无	17,028 总平方英尺	无	17,028 总平方英尺
配建停车位	无	103 个地下停车位	无	103 个地下停车位
私人开放空间	无	19579 平方英尺 ⁵	3200 平方英尺	22,779 平方英尺
最大建筑高度	±1,008'	±798'	±730'	
最大建筑宽度	±121'	±283'	±137'	
最大建筑深度	±85'	±110'	±150'	

备注：

¹ 不包括 4 号位址（4A/4B）的现有开发面积（位于罗格斯坡 80 号/70 号地块的 85615 总平方英尺[109 户]住宅、3928 平方英尺开放空间以及 4 个平面停车位；位于罗格斯坡 82 号/15 号地块的 227895 总平方英尺住宅[198 户]、27552 总平方英尺社区设施、11 个封闭配建停车位以及 11660 平方英尺开放空间；以及位于樱桃街 235 号/76 号地块的 11575 总平方英尺零售区域和 280 平方英尺开放空间）。如果没有提案项目（在无动议情况下），4 号位址（4A/4B）的现有开发将得以保留，并且 76 号地块大楼的现有零售区域将重新出租。在提案项目中（实施动议情况下），罗格斯坡 80 号大楼的 10 户现有单位将迁移至新大楼，罗格斯坡 80 号将余下共计 99 个单位，而新大楼将开发多达 670 个新单位（包括那 10 户搬迁的老年住宅单位）。在实施动议情况下，樱桃街 235 号的现有零售区域将重新出租，15、70 和 76 号地块的 15868 平方英尺现有开放空间将通过增设便利设施进行改建，包括辅路、植物和座椅。在实施动议情况下，罗格斯坡 82 号/15 号地块配建停车场的现有住宅大楼将得以保留，但是罗格斯坡 80 号/70 号地块的 4 个停车位将被移除。

² 为了确定分析单位数，总数中扣除了 8079 总平方英尺的社区空间和 5113 总平方英尺的底层公共面积。

³ 不包括 5 号位址的现有开发（樱桃街 265-275 号的 634983 总平方英尺住宅面积[490 户]和 2024 总平方英尺零售区域），不论是否实施动议，这些都将保持不变。

⁴ 为了确定分析单位数，将总住宅面积减去 81683 总平方英尺的住宅便利设施空间（包括大楼便利设施，约为 55356 总平方英尺）和地下停车位（约为 26327 总平方英尺）之后，得出 1146249 总平方英尺，约 1350 户住宅单位（每户为 850 平方英尺）。

⁵ 新的开放空间。5 号位址的现有开放空间（约 64152 平方英尺）也将通过增设便利设施进行改建，包括游乐设备、篮球场、景观美化、步道以及座椅。

⁶ 不包括 6A 号位址/1 号地块的现有开发（南街 275 号的 262877 总平方英尺住宅面积[256 户]和 34 个配建平面停车位），不论是否实施动议，这些都将保持不变。

提案对 5 号位址的小幅修改是要对两桥地区大尺度住宅开发项目许可证进行修订，对位址设计方案进行修改，以实现开发位址上未使用的现有建筑面积的使用，但要限制在相应的 C6-4 区划分区法规所允许的建筑外围结构内。这些修改将促成开发一栋新建混合用途大楼，在建造于共享地基上的双塔（约分别为 748 英尺和 798 英尺高）内提供住宅和社区设施用途，代替原来的铺砌平面停车场。本开发案将把现有的 103 个平面停车位迁移至提案大楼中新的地下停车库；但不会增建停车位。樱桃街 265 号和 275 号现有的两栋 26 层高的住宅大楼将予以保留，同时将扩建樱桃街沿街底层的零售区域。将对樱桃街 265 号

和 275 号大楼之间的现有私人庭院进行重新景观美化，同时将扩建现有的罗格斯坡私人开放空间，通过增设新的便利设施进行重建，包括游乐设备、篮球场、景观美化、步道以及座椅，并专用于公共开放空间。

提案对 6A 号位址的小幅修改是要对两桥地区大尺度住宅开发项目许可证进行修订，对位址设计方案进行修改，以实现开发位址上未使用的现有建筑面积的使用，但要限制在相应的 C6-4 区划分法规所允许的建筑外围结构内。这些修改将促成在 5 号地块内开发一栋新建 730 英尺高的大楼，并提供零售和住宅空间，代替原来的铺砌平面停车场。不会提供新的停车位。1 号地块上南街 275 号的现有 19 层住宅大楼将予以保留。除了小幅修改之外，不受环境审核约束的情况下，根据纽约市区划决议第 32-435 节，6A 号位址项目还需要取得证书来豁免对克林顿街（区划决议中定义为“宽街”）沿街底层零售区域的要求。将连同对两桥地区大尺度住宅开发项目许可证的小幅修改提案发布一则限制性声明。限制性声明预期：

- 提供“环境相关的项目组成” (PCREs)（即对环境分析有实质意义的某些项目组成）的实施；以及
- 提供必要的措施以缓解一切重大不利影响。

D. 提案项目描述

4 号位址 (4A/4B) 项目

提案 4 号位址 (4A/4B) 项目是约 632376 总平方英尺的以住宅为主的新建混合用途开发，将悬挑于 76 号地块（樱桃街 235 号）上现有的一层零售大楼和 70 号地块（罗格斯坡 80 号）上的 10 层住宅大楼之上。新大楼将高达约 80 层（约 1008 英尺高，包括机械筛网），且将提供约 629944 总平方英尺的住宅用途面积（外加罗格斯坡 80 号余下的 84923 总平方英尺住宅用途面积）。新开发将包含多达 660 个新单位（外加即将从罗格斯坡 80 号迁移至新大楼的 10 个单位），⁴其中 25% 将被指定为永久性经济适用房（多达 165 户）。罗格斯坡 80 号现有大楼的部分建筑将融入新大楼，包括 10 个住宅单位（将分配为老年住房）。预计该提案计划将包括一个社区活动室和底层零售区域，这些将引入现有罗格斯坡 80 号的底层。位于 15 号地块（罗格斯坡 82 号）的现有 21 层大楼将予以保留；76 号地块（樱桃街 235 号）约 11575 总平方英尺的单层零售大楼也将保留并重新出租。此外，罗格斯坡 80 号现有大楼的底层还将引入约 3124 总平方英尺的零售区域。4 号位址 (4A/4B) 的总体开发面积约达 985013 总平方英尺，比现有开发面积多出 632376 总平方英尺。70 号地块（罗格斯坡 80 号）和 15 号地块（罗格斯坡 82 号）现有大楼内的住宅单位将保持平价，符合治理每座大楼的现行监管协议。

在提案的 4 号位址 (4A/4B) 大楼施工期间，会将 10 个住宅单位从罗格斯坡 80 号大楼迁移至 4 号位址 (4A/4B) 的新大楼。罗格斯坡 80 号大楼的另外 9 个住宅单位会得到翻新。

⁴ 除了将从现有大楼中迁移的 10 个单位之外，两桥地区大尺度住宅开发项目表格将把 4 号位址 (4A/4B) 的新住宅开发数量限制在 660 个住宅单位。

4 号位址（4A/4B）的申请人拟在施工期间将居住在这些单位中的约 19 名居民将搬迁到罗格斯坡 80 号大楼内类似的新装修单位，或者如有必要，可以搬到邻近大楼内的单位。由于罗格斯坡 80 号大楼的单位在施工之前就可以使用，因此不会重新出租，而会作为临时或永久居住单位进行翻新，提供给搬迁或装修单位的住户。该大楼内现有 9 个空置单位，翻新后可供入住。由于罗格斯坡 80 号大楼受到美国住宅与都市发展部（HUD）监管协议的约束，只能按照住宅与都市发展部（HUD）批准的搬迁计划重新安置住宅单位和住户。此类批准应由住宅与都市发展部（HUD）授予，不属于提案动议的一部分。到目前为止，4 号位址（4A/4B）的申请人已向住宅与都市发展部（HUD）提交了一份计划，并且正在等待批准。4 号位址（4A/4B）的申请人表示他们将协调项目施工，以尽量减少对这些租户的干扰，并尽可能确保这些单位的住户在整个施工过程中留在大楼内。将不会有任何住户永久性地迁离 4 号位址（4A/4B）。

提案 4 号位址（4A/4B）项目还会在该位址实施额外的防灾措施，并在 70 号地块周围实施物理策略，设计用来保护罗格斯坡 80 号的现有大楼和 4 号位址（4A/4B）的新建大楼。如位址设计方案所示，将在 15、70 和 76 号地块面积约 15868 平方英尺（0.36 英亩）的现有私人开放空间上安装新的辅路、植物及座椅。罗格斯坡和樱桃街上的现有路边停车位将被拆除，而南街目前的路边停车位将予以保留；不要求新建路边停车位。

5 号位址项目

提案的 5 号位址项目将是面积约为 1244960 总平方英尺的混合用途开发，将在共享地基上建造两座塔楼。新开发将与樱桃街 265 号和 275 号的现有大楼垂直，与南街平行，高达约 63 层和 70 层（最大高度分别为 748 英尺和 798 英尺，包括机械筛网）。提案项目将提供多达 1350 个住宅单位（平均规格为 850 平方英尺/单位），⁵其中 25% 将被指定为永久经济适用房（多达 338 户，其中包括约 100 个新的低收入老年住房单位），还有约 17028 总平方英尺的社区设施。该项目将保留位址现有的 103 个地面配建停车场，并将其迁移至提案新建大楼的地下楼层停车库。提案项目也要将樱桃街 265-275 号大楼前的一层零售区域扩大约 5319 总平方英尺。现有的大楼（樱桃街 265-275 号 634983 总平方英尺的住宅面积和 2024 总平方英尺的零售面积）将予以保留。这些大楼内的住宅用途（490 户）将仍为经济适用房，与该开发的长期监管协议保持一致。

5 号位址项目将扩建罗格斯坡的现有私人开放空间，将罗格斯坡私人开放空间和樱桃街 265 号大楼之间现有的铺砌平面停车区域改换成开放空间便利设施。加上罗格斯坡的现有私人开放空间，这一区域的总面积约为 33550 平方英尺（约 0.77 英亩），并专用于公共开放空间。新设施将安装于罗格斯坡开放空间的扩大区域，将装设游乐设施、篮球场、景观美化、步道和座椅。此外，5 号位址项目将在樱桃街 265-275 号大楼之间（庭院区域）约 29664 平方英尺的现有私人开放空间的基础上，再扩建约 2649 平方英尺，私人开放空间的总面积约达 32313 平方英尺（0.74 英亩）。庭院区域将纳入新的景观美化、座椅及游乐区。

⁵ 两桥地区大尺度住宅开发项目表格将把 5 号位址的新住宅开发限制在 1350 个住宅单位。

5 号位址项目将在新大楼实施额外的防灾措施，并在该位址周围采用物理策略来协助保护樱桃街 265 号和 275 号的大楼。樱桃街 265 号和 275 号北面的现有两处路边停车位将被封闭，取而代之的是在樱桃街的此区域建造一个单一中央停车位。在南街上，现有两处路边停车位将用作接通新大楼内部的住户和访客下车点以及地下楼层停车库。南街上现有的其他两处路边停车位可能会进行整改。樱桃街和南街的杰弗逊街人行道路边停车位将予以保留。不要求新建路边停车位。

6A 号位址项目

提案 6A 号位址项目将会是位于 5 号地块占地约 672266 总平方英尺的混合用途开发项目。按照目前的计划，该大楼将高达约 63 层（约 730 英尺高，包括机械筛网），且将提供多达 669851 总平方英尺的新住宅用途面积（多达 765 个住宅单位），⁶其中 25% 将被指定为永久性经济适用房（多达 191 户，其中包括约 100 个新的低收入老年住房单位），同时也有约 2415 总平方英尺作为零售用途。提案动议还会在该位址实施额外的防灾措施，包括将重要的基础设施组成安置在洪水位以上，并实施有助于保护新建大楼的物理策略。6A 号位址项目还将在该位址提供约 3200 平方英尺（0.07 英亩）的新建私人开放空间。1 号地块上的现有大楼（南街 275 号）和配建平面停车场将予以保留。南街上的现有路边停车位将予以保留；不要求新建路边停车位。

E. 目的和需要

按照项目申请人的意图，提案动议的目标和目的是在曼哈顿社区分区 3 的范围内建造多达 2775 个新住宅单位，其中 25% 或多达 694 个住宅单位将被指定为永久性经济适用房，其中包括约 200 个新的低收入老年住房单位，来推动一项全市范围内的举措，旨在未来 10 年内建造与保存 20 万平价住宅单位，以支持各阶层收入的纽约人；在各个位址提供额外的防灾措施；实现高品质的城市设计、建筑、社区设施空间和开放空间元素；通过在项目位址建造新大楼、景观美化和开放空间，包括新建的和改建的现场开放空间（其中 33550 平方英尺将划分为公共开放区域），来加强周围街景和提升行人体验；增加已位于两桥地区附近的零售组合；并通过鼓励该地区的开发和就业机会，从而加强纽约市的税基。

以下描述了针对每个提案开发位址小幅修改的目的和需要。

4 号位址 (4A/4B)

两桥地区大尺度住宅开发项目提案的小幅修改将促成 4 号位址 (4A/4B) 新的永久性经济适用房和市场租金价格住房的进一步开发；将提供总共多达 660 个新住宅单位，其中 25% 指定为永久性经济适用房（最多 165 户）。（此外，10 个单位将从罗格斯坡 80 号迁移至新大楼，并将分配为老年住房。）4 号位址 (4A/4B) 申请人的意图是，提案动议允许 4 号位址 (4A/4B) 开发项目为两个非营利组织提供资金，以支持他们为纽约人提供、支持和保留平价住房而做出的不懈努力。4 号位址 (4A/4B) 开发项目也将改变街景和行人环

⁶ 两桥地区大尺度住宅开发项目表格将把 6A 号位址的新住宅开发数量限制在 765 个住宅单位。

境，在 15、70 及 76 号地块上的现有约 15868 平方英尺（0.36 英亩）的私人开放空间装设新的辅路、植物和座椅，并通过在该位址增加底层零售空间来提供当地额外的零售机会。提案动议还会在该位址实施额外的防灾措施，在 4 号位址（4A/4B）的 70 号地块周围实施物理策略，设计用来保护罗格斯坡 80 号的现有大楼和 4 号位址（4A/4B）的新建大楼。

5 号位址

两桥地区大尺度住宅开发项目提案的小幅修改将促成 5 号位址的进一步开发，将平面停车场改换成新的永久性经济适用房和市场租金价格住房、社区设施空间和零售空间。新的 5 号位址开发项目将提供多达 1350 个新单位，其中 25% 将被指定为永久性经济适用房（最多 338 户，其中包括约 100 个新的低收入老年住房单位）。此外，提案的 5 号位址项目将帮助满足纽约市老年人独立生活设施的持续需求，建造约 100 个新的低收入老年住房单位，作为该位址永久性经济适用房的一部分。除了提案的小幅修改，提案开发项目也将在 5 号位址的罗格斯坡的现有私人开放空间的基础上，再扩建至约 33550 平方英尺（约 0.77 英亩）。罗格斯坡开放空间将作为公众开放区，包括游乐设备、篮球场、步道和座椅。5 号位址项目还将扩建樱桃街 265 号和 275 号之间现有的私人开放空间，并将提供新的便利设施，包括新的景观美化、座椅和游乐区。沿罗格斯坡从高地附近进入东河水滨的行人将体验罗格斯坡开放空间的变化。将在樱桃街 265 号和 275 号提供额外的底层零售空间。提案动议还会在 5 号位址实施额外的防灾措施。新大楼的一层将位于洪水平原水位之上，并在该位址周围采用物理策略来协助保护樱桃街 265 号和 275 号的大楼。

6A 号位址

两桥地区大尺度住宅开发项目提案的小幅修改将促成 6 号位址新的永久性经济适用房和市场租金价格住房的进一步开发。新的 6 号位址开发项目将提供总共多达 765 个新单位，其中 25% 被指定为永久性经济适用房（最多 191 户）。此外，提案的 6A 号位址项目将帮助满足纽约市老年人独立生活设施的持续需求，建造约 100 个新的低收入老年住房单位，作为该位址永久性经济适用房的一部分。根据提案的小幅修改，新的开发项目将取代空置地块，并为克林顿街和南街街景和行人环境提供新的底层零售空间，这将增加当地的零售机会。提案动议还会在该位址实施额外的防灾措施，包括将重要的基础设施组成安置在洪水位以上，并实施有助于保护新建大楼的物理策略。提案的 6 号位址开发也将在 6A 号位址建造约 3200 平方英尺（0.07 英亩）的新建私人开放空间。

F. 分析框架

2014 城市环境质量评估审查技术手册（CEQR Technical Manual）是评估提案项目对各种环境领域的潜在影响评估方法和影响标准的通用指南。在披露影响时，环境影响评估声明（EIS）考虑提案项目对其环境背景的潜在不利影响。对 2021 未来建造年度进行了审查，以评估提案动议的潜在影响。因此，此环境背景不是当前环境，而是未来环境。因此，备选方案的技术分析和审议包括对现有条件、无提案项目前景（无动议情景）条件以及有提案项目前景（实施动议情景）条件的描述。对“无动议”和“实施动议”情况之间的增量差异做出了分析，以确定提案项目的潜在环境影响。表 S-2 总结了三个项目位址各自“无动议”和“实施动议”情况之间的增量差异。为了理解如果一个或多个项目无限期延期

两桥地区大尺度住宅开发项目 (Two Bridges LSRD)
 城市环境质量评估审查 (CEQR) 第 17DCP148M 号
 第 11 页

或最终未实施时提案项目的累积影响可能会如何变化, 环境影响评估声明 (EIS) 将在单独章节“项目置换”中对某些置换进行定性分析。

表 S-2
 每个项目位址的递增量

	4号位址 (4A/4B) —增量		5号位址—增量		6A号位址—增量	
土地使用						
住宅	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
如果是, 请具体说明如下:						
描述住宅结构的类型	+80 层楼		1/2 号地块: +63, 70 层楼		5 号地块: 1 栋 63 层大楼	
住宅单位数量	+最多 660 个住宅单位		1/2 号地块: +最多 1,350 个住宅单位		5 号地块: +最多 765 个住宅单位	
中低收入单位的数量	+最多 165 个住宅单位		1/2 号地块: +最多 338 个住宅单位		5 号地块: +最多 191 个住宅单位	
总建筑面积 (平方英尺)	+629,252 总平方英尺		1/2 号地块: +1,227,932 总平方英尺		1 号地块: 没有变化 5 号地块: +668,252 总平方英尺	
商业	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
如果是, 请具体说明如下:						
描述类型 (零售、办公室和其他)	不适用		零售		零售	
总建筑面积 (平方英尺)	+3,124 总平方英尺		1 号地块: +5,319 总平方英尺		5 号地块: +2,415 总平方英尺	
制造业/工业	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
如果是, 请具体说明如下:						
使用类型						
总建筑面积 (平方英尺)						
开放式存储区 (平方英尺)						
如果有任何未公开的活动, 请具体说明						
社区设施	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
如果是, 请具体说明如下:						
类型	没有变化		1 号地块: 没有变化 1/2 号地块: 一般社区设施用途		不适用	
总建筑面积 (平方英尺)	没有变化		1/2 号地块: +17,028 总平方英尺		不适用	
空地	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
如果是, 请描述						
其他土地使用	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
如果是, 请描述	76 号地块: 没有变化		1/2 号地块: 19579 总平方英尺私人 开放空间 (新); +33550 平方 英尺 (总计专用公共开放空间, 包括新建的 和扩建现有开放空间)		5 号地块: 3200 平方英尺私人开放空间 (新)	
停车						
车库	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
如果是, 请具体说明如下:						
公共空间数量	不适用		0 (没有变化)		不适用	
配建空间数量	没有变化		2 号地块: +103		不适用	
地块	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
如果是, 请具体说明如下:						
公共空间数量	没有变化		0 (没有变化)		1 号地块: 没有变化	
配建空间数量	(4) 配建空间		2 号地块: (103)		1 号地块: 没有变化	
人口						
住户	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
如果是“是”, 请说明数量	1,419		2,838		1,580	
简要解释一下住户人数的计算方式	曼哈顿社区第 3 分区简介中平均每户 2.15 人 (资料来源: 美国人口普查局, 2000 年和 2010 年普查 SF1 人口——纽约市城市规划局[2011 年 12 月])。假设在实施动议情况下老年住房单位平均每户 1.5 人。					
业务	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
如果是, 请具体说明如下:						
数量和类型	特定/零售, 社区设施		特定		特定/零售	
按业务统计的工人人数和类型	约 42 个零售, 28 个社区设施		约 16 个零售, 17 个社区设施		约 8 个零售	
不是工人的非住戶人数和类型	特定		特定		特定	
简要解释一下业务数量的计算方式	零售包括餐饮: 333 平方英尺/员工社区设施: 1,000 平方英尺/员工					
其他 (学生、访客、演唱会观众等)	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
如果是, 请说明数量						
简要解释一下数量的计算方式						
区划						
区划分类	C6-4					
可开发的最大建筑面积	没有变化		没有变化		没有变化	
土地用途研究区域或者提案项目方圆 400 英尺内的 主要土地用途和区划分类	没有变化		没有变化		没有变化	

建造年度

每个提案项目都将在同一阶段开发；预期每个项目的施工期为 30 至 36 个月。因此，预期项目完成且可操作的 2021 未来建造年度，会在环境影响评估声明（EIS）中进行审查，以评估提案动议的潜在影响。

现有条件

对于环境影响评估声明（EIS）中评估的每个技术领域，对项目位址和相关研究区域的现有条件做出了描述。分析框架从对现有条件的评估开始，因为可以最直接地衡量与观察这些条件。对现有条件的评估并不代表衡量提案动议的条件，而是作为预测有无实施提案动议的未来情况以及分析潜在影响的起点。

无动议情景

对于无动议情景，假定项目位址将继续其现有条件，包括 5 号位址罗格斯坡开放空间保留私人开放空间。4 号位址（4A/4B）的 76 号地块大楼（樱桃街 235 号）现有的零售空间将重新出租。项目位址不再进行新的开发。表 S-3 总结了三个项目位址的无动议情况。

表 S-3
无动议情景

用途（总平方英尺）	4 号位址（4A/4B） ¹	5 号位址	6A 号位址	新的总计
第二用途（住宅）	现有：313510 总平方英尺 新的：0	现有：634983 总平方英尺 新的：0	现有：262,877 总平方英尺 新的：0	0
住宅单位	现有：307 个住宅单位 新的：0	现有：490 个住宅单位 新的：0	现有：256 个住宅单位 新的：0	0
平价住宅单位数	现有：307 个住宅单位 新的：0	现有：490 个住宅单位 新的：0	现有：128 个住宅单位 新的：0	0
第六用途（零售）	现有：11575 总平方英尺（重新出租） 新的：0	现有：2,024 总平方英尺 新的：0	现有：0 新的：0	0
社区设施	现有：27552 总平方英尺 新的：0	现有：0 新的：0	现有：0 新的：0	0
配建停车位	现有：15：（4 个地面车位，11 个停车库车位） 新的：0	现有：103 个地面车位 新的：0	现有：34 个地面车位 新的：0	0
私人开放空间	现有：15868 平方英尺 新的：0	现有：64,152 平方英尺 新的：0	现有：0 新的：0	0
空地	现有：0 新的：0	现有：0 新的：0	现有：20,177 平方英尺 新的：0	0
备注：				
¹ 罗格斯坡 80 号/70 号地块：85615 总平方英尺[109 户]的住宅面积，3928 平方英尺的开放空间和 4 个平面停车位；罗格斯坡 82 号/15 号地块：227895 总平方英尺的住宅面积[198 户]，27552 总平方英尺的社区设施空间，11 个封闭式配建停车位以及 11660 平方英尺的开放空间；樱桃街 235 号/76 号地块：11575 总平方英尺的零售空间和 280 平方英尺的开放空间。				

附录 C 和图 S-19 确定了预计到 2021 年在环境影响评估声明（EIS）提出的各种技术分析考虑的研究区域中完成的“无建造”项目。

实施动议情景

在实施动议情景中，上述提案项目将在项目位址施工（另见表 S-2）。

假设除了修改两桥地区大尺度住宅开发项目之项目位址的建筑面积、住宅单位数量、地块覆盖率和开放空间面积之外，对两桥地区大尺度住宅开发项目许可证的小幅修改也为每个项目拟定大楼外围结构和位址设计方案控制。由于两桥地区大尺度住宅开发项目位址设计方案将提供有关最大建筑外围结构和开发计划方面的控制措施，因此环境影响评估声明（EIS）假设提案计划和设计的细节为合理的最坏情况开发情景。

项目置换分析

如果对三个项目的累积影响分析都确定了重大不利影响和缓解需求，则会提供进一步的细节以确定每个项目的缓解要求。为了理解如果一个或多个项目无限期延期或最终未实施时提案项目的累积影响可能会如何变化，环境影响评估声明（EIS）将在单独章节“项目置换”中对某些置换进行定性分析。分析仅限于在三个项目的累积影响分析都确定了影响和缓解需求时对特定地点或设施的评估。对相关技术领域的评估主要针对的是那些受影响的区域。

G. 提案动议可能带来的影响

土地使用、区划和公共政策

本章的分析得出的结论认为，提案不会对土地使用、分区或公共政策造成重大不利影响。

对两桥地区大尺度住宅开发项目许可证的小幅修改将使得在两桥地区大尺度住宅开发项目范围内开发三栋全新混合用途大楼。尽管提案动议不会改变相应区划分区规定准许的最大可允许建筑容积率、建筑面积或大楼外围结构，但要求的小幅修改将通过利用未使用的现有建筑面积，进行较之前获批的两桥地区大尺度住宅开发项目位址设计方案允许的更大规模开发。根据提案动议，提案大楼本身将比周边区域的现有大楼更大更高。提案的开发项目将包括住宅、社区设施、零售和新的开放空间用途，并且不会增加两桥地区大尺度住宅开发项目范围内尚未存在的任何用途类型。提案新建大楼将形成最多约 2775 个新住宅单位，其中 25% 或 694 户将被指定为永久性经济适用房，其中包括约 200 个新的低收入老年住房单位。永久性经济适用房将支持市长的平价住宅计划。提案项目还将创建新的社区设施用途，新的零售用途，位于 5 号位址罗格斯坡开放空间的专用公共开放空间，以及扩建和改建现场私人开放空间。5 号位址的平面停车位将会迁移至提案 5 号位址新建大楼的地下楼层停车场。

提案项目位于城市的海岸区。提案项目将提供防灾措施，旨在支持纽约市采用的曼哈顿滨水地区防灾相关的防灾措施，其中包括 2020 年愿景：《纽约市综合滨水区计划》。对提案项目进行了审查，确保其与纽约市滨水复兴计划（WRP）的政策相一致。滨水复兴计划（WRP）分析的结论是，提案项目将支持纽约市采用的防灾政策，并符合相关的滨水复兴计划（WRP）政策。

社会经济条件

直接住宅迁移

筛选级别评估发现, 提案项目不会由于直接住宅迁移而对社会经济造成重大不利影响。提案项目不会直接迫使任何来自社会经济条件研究区域的居民迁移。

在 4 号位址 (4A/4B), 会将 10 个住宅单位从罗格斯坡 80 号大楼迁移至 4 号位址 (4A/4B) 的新大楼。罗格斯坡 80 号大楼的另外 9 个住宅单位会得到翻新。4 号位址 (4A/4B) 的申请人拟在施工期间将居住在这些单位中的约 4 名居民将搬迁到罗格斯坡 80 号大楼内类似的新装修单位, 或者如有必要, 可以搬到邻近大楼内的单位。由于罗格斯坡 80 号大楼的单位在施工之前就可以使用, 因此不会重新出租, 而会作为临时或永久居住单位进行翻新, 提供给搬迁或装修单位的住户。该大楼内现有 9 个空置单位, 翻新后可供入住。由于罗格斯坡 80 号大楼受到住宅与都市发展部 (HUD) 监管协议的约束, 只能按照住宅与都市发展部 (HUD) 批准的搬迁计划重新安置住宅单位和住户。此类批准应由住宅与都市发展部 (HUD) 授予, 不属于提案动议的一部分。到目前为止, 4 号位址 (4A/4B) 的申请人已向住宅与都市发展部 (HUD) 提交了一份计划, 并且正在等待批准。4 号位址 (4A/4B) 的申请人表示他们将协调项目施工, 以尽量减少对这些租户的干扰, 并尽可能确保这些单位的居民在整个施工过程中留在建筑物内。将不会有任何住户永久性地迁离 4 号位址 (4A/4B)。无论申请人是否有能力为大楼内这 19 个单位的住户提供更换单位, 这种程度的潜在直接居住迁移远低于按城市环境质量评估法案 (CEQR) 规定需要进行评估的 500 个住户门槛, 并且不会对环境造成重大不利影响。

直接商业迁移

筛选级别评估发现, 提案项目不会由于直接商业迁移而对社会经济造成重大不利影响。项目 5 号位址 (5 号位址) 的一项业务在施工期间可能需要暂时迁移, 即 Stop 1 食品市场。5 号位址的申请人承诺与 Stop 1 食品市场合作, 如果确定可行, 在施工期间继续运营, 并在新空间可以使用时为该业务重新租用大楼提供机会。然而, Stop 1 食品市场没有重新租用这个空间, 它的迁移也不会构成城市环境质量评估法案 (CEQR) 定义的重大环境不利影响。潜在的失业 (大约 10 名工人⁷) 远低于 100 名雇员的评估门槛, 在这方面, 其潜在的迁移不会改变邻里的社会经济特征。此外, 虽然 Stop 1 食品市场是研究区域居民和项目位址的便利货源, 但其产品和服务并非该研究区域独有; 类似产品和服务的替代来源可以在近距离内获得。最后, 没有规定或公开采用的计划旨在保护邻里内这个规模的市场 (约 2100 总平方英尺[gsf])。

间接住宅迁移

经初步评估后发现, 提案项目不会由于间接住宅迁移而对环境造成重大不利影响。根据城市环境质量评估法案 (CEQR) 规定, 间接住宅迁移分析的目标是确定项目是否可能引

⁷ 对 Stop 1 食品市场的工作人员估计是基于 2017 年 2 月 21 日由 AKRF 公司工作人员亲自观察, 并假定这个 24 小时食品市场需要多达三个工作班。

入一种趋势或加速社会经济条件变化的趋势，这些趋势可能会使弱势人群迁移，使邻里的社会经济特征发生变化。根据 *城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)* 指南，弱势人群定义为生活在未受租金控制、租金稳定或其他限制租金的政府规章保护的私人单位的租房者，其收入或贫困状况表明他们可能无力支付大幅调高租金。就提案项目来说，大多数研究区域的居民不属于城市环境质量评估法案 (CEQR) 定义的易受迁移影响的弱势人群；据估计，88% 的研究区域出租单位在受租金控制、租金稳定或其他政府规章保护的大楼内，这些规定保护租金免受由于市场条件变化引起的市场影响。那些不易受迁移影响的人包括居住在研究区域内纽约市房屋管理局 (NYCHA) 公共住房高度集中区内的居民。可以合理得出的结论是，研究区域内绝大多数低收入和中等收入家庭居住在受租金控制、租金稳定或其他限制租金调高的政府规章保护的住房内，因此不容易受到城市环境质量评估法案 (CEQR) 定义的由于租金调高而导致迁移的影响。

虽然提案项目会增加新的人口，总的来说，家庭平均收入将高于研究区域的平均家庭收入，但提案项目不会引入城市环境质量评估法案 (CEQR) 定义的新趋势或加速现有的趋势。已经观察到在研究区域内有高收入和新的市场租金价格住宅开发趋势。研究区域内非租金保护单位的平均月租金 (最低第 10 百分位) 目前为一室约 1900 美元至三室 3300 美元；低收入和中等收入家庭一般是负担不起这些租金的。在未来无动议情况下，预计提案项目将推出比预期主要是按市场租金价格的计划开发项目更高比例的经济适用房。在这方面，与无动议情况相比，其中预计项目将继续推动研究区域内的市场租金价格开发项目和住宅租金上涨的趋势，提案项目将有助于维持研究区域内对于更广泛收入范围的家庭来说可负担的住房库存。

间接商业迁移

经初步评估后发现，提案项目不会由于间接商业迁移而造成重大不利影响。提案项目将有助于引入新的住宅、商业和社区设施用途。项目位址和更广阔的社会经济研究区域拥有完善的住宅和零售市场，因此提案项目不会将新的经济活动引入项目位址或研究区域。

尽管一些零售商店可能会间接迁移，但它们的迁移并不会构成城市环境质量评估法案 (CEQR) 定义的重大环境不利影响。截至 2015 年，研究区域内的零售贸易行业商店占曼哈顿零售店的不到百分之三，占纽约市零售店的不到百分之一。那些易受间接迁移影响的商店，尽管促进当地的经济活动，但对纽约市或地区来说没有实质性的经济价值，而且他们的迁移不会显著影响周边风貌。因间接迁移而腾空的店面不可能保持闲置；更可能的是，它们会转向其他可以更好地利用市场的零售或社区设施用途。提案动议可能会促使当地对邻里零售和服务产生更多的需求。然而，由提案项目引入的额外人口并不会多到实质上改变邻里的零售特征。因此，提案项目可能产生的有限的间接零售迁移不会导致附近商业带内发生重大变化，也不会对社会经济造成重大不利影响。

对特定行业的不利影响

经初步评估后发现，提案项目不会由于对特定行业的不利影响而造成重大不利影响。评估考虑是否有大量的居民或工人依赖受影响的业务提供的商品或服务，或者提案项目是否会导致行业内特别重要的产品或服务的损失或实质性减少。提案项目不会显著影响研

究区域内外任何行业或任何类别业务的商业条件。提案项目可能导致一项业务，即 Stop 1 食品市场的暂时迁移，但并不代表任何纽约市行业、业务类别或就业类别中的一大批业务。尽管这项业务对社区来说是一种便利，但所提供的商品和服务可以在社会经济研究区域的其他地方、更广泛的贸易区内以及整个纽约市内找到。可能迁移的业务所提供的产品和服务预计对于研究区域外的其他业务的可行性不是至关重要的。最后，提案项目不会导致显著的间接商业迁移，因此不会大幅度减少就业，也不会对任何特定行业或业务类别的经济可行性造成影响。

社区设施和服务

公立学校

项目位址位于社区学区 (CSD) 1，该学区有一个小学和中学选择计划。考虑到该地区的地理面积较小，纽约市都市规划局 (DCP) 与纽约市学校建设管理局 (SCA) 协商后确定，包括社区学区 1 和 1 号分区在内的地区范围分析适用于公立学校。因此，尽管在分区级别的利用率会增加，潜在显著影响是基于对整个社区学区 1 的分析来确定的。在整个社区学区 1 中（在保守地假定 200 个永久性平价住宅单位可能不是专门为老年人开发的情况下），提案项目将对公立小学造成重大不利影响。提案动议不会对分区内的中学或高中造成任何重大不利影响。

小学——社区学区 (CSD) 1 分区 1

在有提案项目前景（两种情景）中，社区学区 (CSD) 1 分区 1 的小学利用率将高于 100%，提案项目将导致集体利用率比不作为情况下提高超过 5 个百分点。但是，考虑到该地区的特点，潜在的重大影响如下所述，是基于对整个社区学区 1 的分析来确定的。

小学——社区学区 1，“选择区”

在社区学区 1，假设 200 个永久性平价住宅单位将用于老年住房，提案项目将比无动议情况下增加 5 个百分点以上，而小学的利用率将保持在 100% 以下，因此不会造成重大不利影响。然而，在保守地假定 200 个永久性平价住宅单位可能不是专门为老年人开发的情况下，提案项目将比无动议情况下增加 5 个百分点以上，而小学的利用率将仅超过 100% 一点。因此，在这种情景下，提案项目将对整个社区学区 1 中的公立小学造成重大不利影响。

中学——社区学区 1 分区 1

在有提案项目前景中（两种情景），尽管中学的集体利用率比无动议情况下提高 5 个百分点以上，但社区学区 1 分区 1 的利用率仍将低于 100%。因此，提案项目不会对分区内的中学造成重大不利影响。

高中

在有提案项目前景中（两种情景），公立高中的利用率将保持在 100% 以下，且提案项目的集体利用率不会提高 5 个百分点或以上。因此，提案项目不会对高中造成重大不利影响。

公共图书馆

提案项目不会对图书馆造成任何重大不利影响。

对于研究区域内的图书馆（西沃德公园图书馆、且林士果广场图书馆和汉密尔顿鱼类公园图书馆），提案项目引起的流域人口增长低于《城市环境质量评估审查技术手册》(CEQR Technical Manual) 中列举的 5% 门槛值。因此，提案项目不会导致图书馆服务交付的明显变化。

公共资助的托儿设施

在保守地假定 200 个永久性平价住宅单位可能不是专门为老年人开发的情况下，提案动议将对公共资助的托儿设施造成重大不利影响。

在有提案项目前景中，假设 200 个永久性平价住宅单位将用于老年住房，研究区域内公共资助的托儿设施将超负荷运营；但是，提案项目不会导致需求比无动议情况下增加 5 个百分点以上。因此，提案项目不会对托儿设施造成重大不利影响。然而，在保守地假定 200 个永久性平价住宅单位可能不是专门为老年人开发的情况下，研究区域内的托儿设施将超负荷运营，且利用率的提高将超过 5 个百分点。因此，在后一种情景下，提案项目将对托儿设施造成重大不利影响。

开放空间

提案项目不会直接取代任何公共开放空间资源。如“阴影面积”和“缓解措施”中所讨论，提案项目将对两个开放空间资源造成阴影的影响——樱桃克林顿游乐场和莉莲 D. 沃尔德游乐场。如《城市环境质量评估审查技术手册》(CEQR Technical Manual) 所述，基于对间接影响的定量分析，在实施动议情况下，总的、主动和被动开放空间比例的减少将对其造成重大不利影响。

直接影响

不会有公共开放空间由于提案项目而迁移。在两种情况下，提案项目的阴影范围和/或持续时间足够大到会对以下开放空间资源的使用或植被情况造成显著影响：樱桃克林顿游乐场在 12 月 21 日分析日（使用但非植被）、3 月 21 日/ 9 月 21 日分析日（使用和植被）以及 5 月 6 日/ 8 月 6 日分析日（仅使用）中；以及莉莲 D. 沃尔德游乐场在 3 月 21 日/ 9 月 21 日分析日（仅使用）。此外，这两个开放空间资源的主动区域受阴影的影响要小于被动区域，如“阴影”中所述。“缓解措施”中讨论了缓解项目产生的阴影面积对这两个开放空间资源影响的可能措施，并在这两个游乐场中加入了专项资金以加强维护。提案项目不会造成影响开放空间资源的任何重大操作空气质量或噪音不利影响。

间接影响

由于引入了大量的新住宅人口，提案项目将提高研究区域资源的利用率。在有无提案项目前景中，开放空间研究区域总的、主动和被动开放空间比例仍将低于纽约市每 1000 居民 1.5 英亩的总开放空间中位数，城市的规划目标是每 1000 居民 2.5 英亩的总开放空间。在提案项目中，研究区域的总开放空间比例将减少 7.36%，主动开放空间比例将减少 8.17%，而被动开放空间比例将减少 6.45%。根据《城市环境质量评估审查技术手册》(CEQR Technical Manual)，如果在目前低于纽约市每 1000 居民 1.5 英亩的中等社区开放空间比例的地区，动议会令使开放空间比例减少 5% 以上，则可能会对开放空间造成重大

不利影响。因此，如 *城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)* 所述，间接影响定量分析表明，提案项目中总的、主动和被动开放空间比例的减少将对开放空间造成重大不利影响。

根据 *城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)*，可能对开放空间资源造成显著定量影响的项目通常会进一步进行定性评估，来确定影响的总体意义。虽然提案项目会导致对开放空间资源的需求增加，但它们也将为楼内住户提供新的，进一步完善的私人空间。这些开放空间便利设施将有助于满足一些住户的被动和主动的开放空间需求。5 号位址现有的罗格斯坡私人开放空间将专用于公共开放空间，形成大约 33550 平方英尺 (0.77 英亩) 的新公共开放空间。罗格斯坡开放空间将扩建和通过增设主动和被动用途的便利设施进行重建，例如游乐设施、篮球场、步道和座椅。提案项目将开发约 33550 平方英尺的专用公共开放空间，这虽然可以减少重大开放空间不利影响，但仍不足以避免重大开放空间不利影响。

如上所述，定量分析发现提案项目中总的、主动和被动开放空间比例的减少将超过 *城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)* 指南的 5%，提案项目会对开放空间造成重大不利影响。“缓解措施”分析中描述了开放空间影响的可能缓解措施，包括对项目位址附近现有空地进行翻新的资金。可能进行重建的资源包括柯尔曼游乐场、雅各布约瑟夫船长游乐场和小花游乐场。

阴影

提案项目将对两个阳光敏感的开放空间资源造成重大不利影响。

阴影分析显示，提案项目投射的增量阴影会影响 34 个阳光敏感资源。然而，这些新阴影中的大部分在范围和持续时间上会受到限制，并且通常仅在一些季节发生。因此，阴影不会对这 34 个阳光敏感资源产生重大不利影响。

两个阳光敏感的资源将受到阴影的重大不利影响——樱桃克林顿游乐场和莉莲 D.沃尔德游乐场。这些开放空间资源包含篮球场、手球场、游乐场/健身器材、休息区、树木和景观美化。

在 12 月 21 日，3 月 21 日/9 月 21 日和 5 月 6 日/8 月 6 日的分析日，项目产生的阴影将落在樱桃克林顿游乐场上，从下午早些时候开始，并在大部分时间保持不变。樱桃克林顿游乐场漫长的下午时间和大范围的增量阴影将显著影响这些分析日的用户体验以及 3 月 21 日/9 月 21 日分析日的植被情况。

在 3 月 21 日/9 月 21 日的分析日，提案项目将在莉莲 D.沃尔德游乐场上投下大片新阴影一个小时，其中包括一段 15 分钟的时间，增量阴影会遮蔽几乎整个太阳。更小的增量阴影会在游乐场上多持续 50 分钟。考虑到 3 月 21 日/9 月 21 日分析日可能凉爽，使得阳光照射的区域对用户来说很重要，并且考虑到增量阴影的大范围和较长的持续时间，提案项目的增量阴影将显著影响莉莲 D.沃尔德游乐场的用户体验。

申请人正在与纽约市都市规划局 (DCP) 和纽约市公园和娱乐部门 (NYC Parks) 磋商，探索针对这两个开放空间资源重大阴影不利影响的可能缓解措施，并将在环境影响评估

声明草案 (DEIS) 和环境影响评估声明决案 (FEIS) 之间进行进一步改善。如“缓解措施”中所述, 可能的缓解措施包括加强维护的专项资金, 以缓解对樱桃克林顿游乐场的用户和树木以及莉莲 D. 沃尔德游乐场的用户的重大不利影响。

历史和文化资源

提案动议不会对历史和文化资源造成重大不利影响。

考古学资源

由 AKRF 公司于 2017 年 7 月准备的三个项目位址阶段 1A 考古记录研究确定, 5 号和 6A 号位址中未被用过的部分对垃圾填埋场和垃圾填埋场的建筑物具有中度至高度敏感性, 对历史时期路基沉积物和早期木制水管的敏感度较低。4 号位址 (4A/4B) 被确定为对这两类资源的敏感度较低。1A 阶段研究建议在 5 号和 6A 号位址以考古监测的形式进行进一步考古分析, 并为 4 号位址 (4A/4B) 准备一份意外发现计划。所有其他的考古分析都将与纽约市地标保护委员会 (LPC) 协调进行。纽约市地标保护委员会 (LPC) 在 2017 年 7 月 19 日的评论函中赞同 1A 阶段考古文献研究的结论和建议。

如果考古监测确认了 1A 阶段研究中确定的考古敏感区域内存在考古资源, 则将进行额外的考古调查 (例如上述的阶段 2 调查或阶段 3 数据恢复)。根据城市环境质量评估法案 (CEQR) 规定, 如果在任何已完成的考古调查中发现重要的 (例如符合国家注册资格的) 考古资源, 在提案项目的施工工作中造成的破坏或清除这些资源将构成重大不利影响。但是, 如上所述, 目前只在项目位址的某些地点发现了潜在的考古资源。如在 *城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)* 所述, “如果没有现场测试或挖掘, 就不能确定位址的实际而不是潜在的敏感值。”⁸任何重大考古资源的存在都将通过额外的考古调查和与纽约市地标保护委员会 (LPC) 磋商来确定。随着 4 号位址 (4A/4B) 意外发现计划的完成, 在 5 号和 6A 号位址其他考古调查的完成, 纽约市地标保护委员会 (LPC) 同意这些调查的结论, 提案项目不会对考古资源造成重大不利影响。申请人将签订限制性声明, 要求这些额外的考古调查 (包括任何相关的意外发现和考古监督议定书) 在与纽约市地标保护委员会 (LPC) 磋商下进行。

建筑资源

项目位址上没有已知或潜在的建筑资源。因此, 提案项目不会对项目位址的建筑资源造成任何直接或间接影响。

曼哈顿大桥、罗斯福快速道和东河堤这三个建筑资源的部分区域位于研究区域内。提案项目不会消除或严重阻碍曼哈顿大桥或罗斯福快速道重要的公共景观, 因为对这些历史资源的所有重要元素的景观将得以保留, 并且从附近有利位置观察到的任何景观变化, 都将与纽约市建成环境不断演变的本质相一致。此外, 提案项目不会引入任何与历史资源背景不兼容的视觉、听觉或大气因素。提案项目不会对位于研究区域内的东河堤部分

⁸ *城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)* (2014 年 3 月): 9-10 页
(http://www.nyc.gov/html/oec/downloads/pdf/2014_ceqr_tm/09_Historic_Resources_2014.pdf)。

产生不利影响。由于河堤处于水边或低于水边，因此只能从毗邻东河的位置看到，并不包括项目位址可见的任何部分。项目位址与东河堤之间没有任何有意义的物理或视觉关系。

研究区域内的建筑资源中没有一个是具有阳光敏感的特性，因此提案项目不会引入显著的新阴影，或者导致研究区域内历史建筑资源或历史景观中现有阴影的持续时间显著延长。

位于 5 号和 6A 号位址的新大楼施工将在罗斯福快速道部分区域的 90 英尺范围内进行，这一历史资源旨在承受连续车辆使用的振动影响。在环境影响评估声明草案 (DEIS) 和环境影响评估声明决议案 (FEIS) 之间，申请人将与纽约市地标保护委员会 (LPC) 和纽约市交通局 (NYCDOT) 进行磋商，以确定罗斯福快速道是否需要施工保护计划 (CPP)。如果纽约市地标保护委员会 (LPC) 和/或纽约市交通局 (NYCDOT) 要求准备施工保护计划

(CPP)，将根据 *技术政策和程序通知 (TPPN) #10/88* 准则以及纽约市地标保护委员会 (LPC) 的指导文件 *对地标性建筑的保护计划* 和 *国家公园管理局的保存技术笔记，临时保护#3 进行准备：在相邻施工中保护历史建筑*。施工保护计划 (CPP) 实施后，预计施工不会对位于 5 号和 6A 号位址 90 英尺范围内的罗斯福快速道部分造成重大不利影响。没有其他建筑资源位于项目位址的 90 英尺范围内。

因此，提案项目不会对项目位址或研究区域内的任何历史建筑资源造成任何直接或间接重大不利影响。

城市设计和视觉资源

提案动议不会对城市设计和视觉资源造成重大不利影响。

提案动议不会对城市设计造成重大不利影响。提案新建大楼会根据在主要和次要研究区域内修建的新开发项目的体量、材料和形式实施，包括在 4 号位址 (4A/4B) 正西边的曼哈顿广场一号目前正在修建中的 80 层高的新大楼，以及目前正在进行施工的多元化、混合用途 *Essex Crossing* 开发项目。在提案项目中，这三栋新建大楼都会包括底层设计元素，为周边地区增添主动的底层用途，从而为附近研究区域的街区带来活力。这些项目组成还将提升行人对该项目位址和周边地区的城市设计特征的体验。

提案动议不会对研究区域的观景廊或视觉资源造成重大不利影响。提案项目会为该区域增加三座新高楼，但不会消除任何向公众开放的重要观景廊或完全挡住任何视觉资源的公共景观，因而不会对历史街区的建筑环境产生任何重大改变或对整个地区进行重新规划。另外，提案新建大楼不会阻挡在主要或次要研究区域中任何现有的观景廊或影响人们观赏视觉资源。因此，提案项目不会对城市设计和视觉资源造成重大不利影响。

行人风条件

进行了风洞评估，以评估项目位址的行人风条件，确定在实施动议情况下行人风是否有可能超过安全标准。提案项目将主要或全部在行人活动通常较少的冬季月份 (11 月到 4 月) 期间，导致一些升高的行人高度风条件。然而，这些条件与纽约市内可比地点的条件类似。已经对在实施动议情况下减少或最小化行人风影响的潜在措施进行了评估，包

括种植凋存树种 (冬季会保留树叶的阔叶树) 和建造如顶篷或护栏等建筑元素。行人风分析结果表明, 如果采取一些措施, 潜在的行人风条件不会对城市设计造成重大不利影响。对每个提案项目的限制性声明包括定义环境情况的一些条款; 据此, 对最终的大楼设计或树木种植规划的变更可能需要经过风洞分析, 以确认其在解决高架行人风条件影响方面的有效性。

申请人将视需要继续与纽约市都市规划局 (DCP)、纽约市交通局 (NYCDOT) 和纽约州交通部 (NYSDOT), 在环境影响评估声明草案 (DEIS) 和环境影响评估声明决案 (FEIS) 之间就降低高架风条件采取的措施进一步磋商。

自然资源

提案项目不会对自然资源造成重大不利影响。尽管提案动议会干扰 *城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)* 中所述的某些栖息地, 包括“铺设的道路/路径”、“城市空地”、“有树的修剪过的草坪”以及“城市结构外部”, 这四种生态社区只会为城市环境中不常见的野生物种提供有限的栖息地。这些栖息地的丢失可能会对野生物种产生不利影响, 使其无法在研究区域附近找到合适的栖息地; 但是, 这些常见物种中的个别损失不会对其在纽约大都市圈的种群造成重大不利影响。此外, 所有景观美化和补植树和/或移除树木的恢复都要遵照当地法律第 3 条和纽约市法规第 5 章第 56 条来进行, 并有可能通过改善现有野生物种栖息地质量使自然资源受益。

提案动议会考虑设计特征以最小化夜间和白天鸟类发生碰撞的可能性, 从而最小化对候鸟族群数量的影响。与提案新建大楼在夜间发生碰撞的可能性很小, 并且对候鸟没有显著影响。提案大楼白天发生碰撞的可能性取决于提案大楼的设计和玻璃覆盖以及附近植被的存在。为了最小化白天鸟类发生碰撞的可能性, 将考虑设计特征, 例如与树木相邻的项目位址大楼的前两层使用图案或多孔玻璃。因此, 提案项目不会在个别或族群层面上对野生动物造成重大不利影响。

提案项目的增量阴影不会对东河的水生资源 (浮游生物或鱼类) 造成显著不利影响。因此, 项目产生的阴影不会对东河的水生生物群造成任何重大不利影响。因此, 提案动议不会对自然资源造成重大不利影响。

此外, 提案项目将包括大约 22779 平方英尺的新开放空间, 包括私人 and 公共开放空间, 大约 80020 平方英尺的现有私人开放空间将会通过增设一些便利设施进行改建, 包括新的景观美化、包含新树木及其他植物的开放空间, 还会扩大可渗透性地面的面积。此外, 在 5 号位址, 罗格斯坡开放空间将专门面向公众开放, 总面积约为 33550 平方英尺 (约 0.77 英亩), 包括对约 22440 平方英尺的现有开放空间以及约 11110 平方英尺的新开放空间进行改建。这些项目因素可能会为目前在研究区域内及其附件发现的野生物种提供新的栖息地。

危险物质

提案项目不会造成任何与危险物质相关的重大不利影响。全部三个项目位址均高于海平面约 10 英尺。项目位址附近原来的海岸线大致从当前项目位址的中间向东西方向延展, 因此三个项目位址均包含不明来源的填充物。另外, 三个项目位址历史上曾有汽车修理

厂和石油储罐。尽管这些位址的历史说明可能存在地下污染（在 5 号位址发现了这类污染，这是唯一进行了地下勘探的位址），但危险物质评估的结论是，考虑到在每个项目位址的施工过程中都遵循了与具危险物质（E）的指定地相关的施工要求，预计在提案项目的施工过程中及施工完成后不会造成与危险物质相关的重大不利影响（在之前的环境审查过程中，5 号位址的区域 2 处已经拿到了上述指定地）。会根据以下措施进行施工活动：

- 遵循具危险物质（E）的指定地要求，即在进行任何会干扰地下环境的施工前，申请人应提交每个项目位址的阶段 I ESA 和抽样方案（用于任何额外地下勘探）到纽约市环境维护办公室（OER）获取审查和批准。在施工前、中、后还应向纽约市环境维护办公室（OER）提交一份记录地下勘探结果的报告以及一份列明后续措施的缓解行动计划（RAP）（如土壤管理、灰尘控制、为工人和社区进行大气监测、健康和安全措施、为每幢新楼进行水汽控制）获取审查和批准。对每个项目位址，发放纽约市建设许可之前，纽约市环境维护办公室（OER）要求必须提交一份说明已正确执行缓解行动计划（RAP）措施的记录。
- 在每个项目位址的项目开挖时期，应正确上任何已知或意外遇到的储罐，然后移除任何污染的土壤并向环境保护局（DEC）和/或纽约市消防部门（如适用）登记。如发现任何石油泄漏现象，应向环境保护局（DEC）报告并根据适用的要求进行处理。
- 如果在任何项目位址的施工中需要进行排水，应进行测试以确保地下水符合纽约市环保局（DEP）污水排放要求。必要的话，应根据环保署（DEP）许可/批准要求在将水排放到纽约市的下水道系统之前进行预处理。
- 在项目位址对任何结构进行拆除或翻新之前或过程中，应遵循与含石棉材料（ACM）和铅基涂料（LBP）相关的市、州及联邦要求。4 号位址（4A/4B）的区域 70 处的东部现有的单层社区活动室大约修建于 2004 年，预计不会包含 LBP 或大量 ACM，但近期在房顶部位有时可能会出现 ACM。

运用这些措施，预计提案项目不会造成与危险物质相关的重大不利影响。

水和下水道基础设施

分析发现预期提案动议不会对纽约市的水供应或污水和雨水运输和处理基础设施造成任何重大不利影响。与无动议情况相比，提案项目会增加项目位址的水消耗量和污水产生量。根据环保署（DEP）在项目位址附近实施的两项消火栓水量测试并经环保署（DEP）确认，提案项目会使水需求量增加每日 1022347 加仑（gpd），但现有的基础设施预计能完全满足项目的水量要求。因此，预期提案项目不会对纽约市的水供应造成重大不利影响。

与无动议情况相比，提案项目每日会多产生 588010 加仑生活污水，约为 Newtown Creek 污水处理厂（WWTP）每日平均污水流量的 0.12%，因此不会超过污水处理厂可允许的最大负荷。预期该污水增量不会对纽约市的生活污水处理系统造成重大不利影响，也不会超过 Newtown Creek 污水处理厂（WWTP）的最大负荷。

项目位址的雨水径流总量和峰值雨水径流率与现有条件相比预期不会发生大的变化。采用所选的最佳管理措施（BMP），在无提案动议的情况下未来的峰值雨水径流率会降低，

因此预期提案动议不会对纽约市下游合流下水道系统或纽约市污水处理系统造成重大影响。

固体废物和卫生服务

分析发现，提案项目不会对固体废物和卫生服务造成重大不利影响。提案项目不会直接影响固体废物管理设施。与无动议情况相比，提案项目共计每周会产生大约 59 吨固体废物，其中大约 98% (57 吨) 会由纽约市卫生局 (DSNY) 处理，2% (1.30 吨) 会由私人卡车处理。这意味着纽约市卫生局 (DSNY) 每周要额外处理大约 5 货车的固体废物。与现状及无动议情况相比，在实施动议情况下产生的商业垃圾预计会下降，因此私人卡车每周要处理的固体废物量会减少。与纽约市卫生局 (DSNY) 每天处理的大约 12260 吨，或私人卡车处理的 9000 吨固体废物相比，提案项目所产生的将由纽约市卫生局 (DSNY) 处理的额外固体废物几乎可以忽略不计。⁹因此，提案项目所产生的额外固体废物不会对垃圾管理能力产生过重的负荷。此外，提案项目不会与固体废物管理计划 (SWMP) 中所述的纽约市的固体废物管理目标产生冲突，也不会要求对其有任何修订。

能源

初步分析的结论是，提案项目不会对能源造成任何重大不利影响。预计提案项目额外的能源需求量约为每年 326881 百万英国热量单位 (BTU)。该能源需求量代表与无提案项目前景 (无动议情况) 相比，在有提案项目前景中 (实施动议情况下) 将会多消耗的能源总量。如 *城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)* 所述，大多数项目产生的能源需求增量不会对能源产能产生显著影响，仅对可能显著影响能源运输或生产的项目建议进行详细的评估。提案项目产生的能源需求增量和 Consolidated Edison (Con Edison) 所服务的纽约市和威彻斯特郡的总需求相比几乎可以忽略不计。因此，提案项目不会造成任何重大能源不利影响。

交通运输

提案项目会对交通、公共运输 (地铁车站因素) 及行人造成重大不利影响。提案项目不会对地铁和公共汽车长途运输或停车负荷造成重大不利影响。

交通

根据对项目产生的车次的详细分配，确定有必要对 31 个十字路口在工作日上午、中午和下午高峰时段进行详细分析。详细分析的结论是，在有提案项目前景中，工作日上午高峰时段在 6 个十字路口，中午高峰时段在 5 个十字路口，下午高峰时段在 10 个十字路口，会对交通造成重大不利影响。

表 S-4 对受影响的区域按车道组和所分析时间段分类进行了总结。“缓解措施”分析中描述了可以减少预计对交通的影响的可能措施。

⁹ 关于纽约市卫生局 (DSNY)： <http://www1.nyc.gov/assets/dsny/about/inside-dsny.shtml>，2017 年 7 月访问。

表 S-4
 重大交通不利影响总结

十字路口		工作日上午 高峰时段	工作日中午 高峰时段	工作日下午 高峰时段
EB/WB 街	NB/SB 街			
南街	派克坡			SB-L
南街	克林顿街			EB-LT
南街（南部）	蒙哥马利街	SB-TR		WB-LTR NB-LT
南街（南部）		SB-LT		SB-LT
麦迪臣街	派克街（东部）	EB-LT		EB-LT
麦迪臣街	蒙哥马利街			NB-LTR
东百老汇	派克街（东部）	NB-L	NB-L	EB-L NB-L
	派克街（西部）	EB-TR	EB-TR	EB-TR
迪威臣街	市场街		NB-L	
运河街	艾伦街			EB-LTR
迪兰西街	艾伦街		WB-L	WB-L
迪威臣街	包厘街	WB-L		
东百老汇	且林士果广场		SB-L	NB-R SB-L
窝扶街/奥利弗街	且林士果广场	EB-L（窝扶街） EB-LTR（窝扶街）	EB-L（窝扶街） EB-LTR（窝扶街）	EB-L（窝扶街） EB-LTR（窝扶街） WB-R SB-TR
		SB-TR	SB-TR	
（窝扶街）	中央街	WB-T		
受影响十字路口/车道组总数		6/10	5/8	10/18

备注： L = 左转，T = 通过，R = 右转，DefL = 事实上左转，EB = 东行，WB = 西行，NB = 北行，SB = 南行。

公共运输

初步公共运输筛选评估结果说明有必要对东百老汇大道至罗格斯街地铁站（F 线）工作日上午和下午高峰时段的地铁站流通因素和控制区域进行详细分析。还在工作日上午和下午高峰时段进行了地铁长途运输（F 线）分析。

长途运输分析显示，提案项目不会对地铁长途运输造成重大不利影响。地铁站分析结果发现工作日上午和下午高峰时段在 S1 楼梯，以及工作日上午高峰时段在 P3 楼梯会产生重大不利影响。与纽约市捷运局（NYCT）确定可行缓解措施的讨论在“缓解措施”中介绍。

行人

在关键区域的人行道、街角、及人行横道对工作日高峰时段行人状况进行了评估。根据对徒步出行的详细分配，选取了 18 条人行道、16 个街角以及 12 条人行横道在工作日上午、中午和下午高峰时段进行了详细分析。如表 S-5 中所概述，工作日上午和下午高峰时段在一条人行道、工作日上午高峰时段在两条人行横道、工作日中午高峰时段在一条人行横道、以及工作日下午高峰时段在两条人行横道发现了重大不利影响。如“缓解措施”分析中所述，已经确定了可以缓解对行人的影响的可能措施（如扩宽人行横道、调整信号灯时间等）。

表 S-5
 重大行人不利影响总结

行人因素	工作日上午 高峰时段	工作日中午 高峰时段	工作日下午 高峰时段
在罗格斯街和派克街之间的 麦迪臣街的北人行道	受影响		受影响
罗格斯街和麦迪臣街 北人行横道	受影响		
罗格斯街和麦迪臣街 西人行横道	受影响		受影响
罗格斯街和樱桃街 南人行横道		受影响	受影响

车辆和行人安全

从纽约州交通部（NYSDOT）获取了 2013 年 11 月 1 日至 2016 年 10 月 31 日研究区域十字路口的事故数据。在此期间，研究区域的十字路口共发生 278 起受伤事件以及 96 起行人或自行车相关的事故。通过筛选事故数据，发现在 2013 至 2016 年期间有 3 个事故高发地区，即艾伦街和运河街十字路口、包厘街和运河街在曼哈顿桥处的十字路口以及且林士果广场/公园路在窝扶街/勿街处的十字路口。表 S-6 为对找到的事故高发地区、主要趋势、项目具体影响以及建议的安全措施的总结。

表 S-6
 事故高发地区总结

事故高发十字路口	主要趋势	高峰时段项目具体影响	建议的安全措施
艾伦街和运河街	无	交通增量：54 辆车	在所有人行横道安装行人倒数计时器
包厘街和运河街	无	交通增量：62 辆车	在东人行横道安装行人倒数计时器
且林士果广场/公园路和窝扶街/勿街	无	交通增量：61 辆车	无建议

来源：纽约州交通部事故数据；2013年11月1日至2016年10月31日。

停车场

在实施动议情况下，在工作日上午、中午、晚上和深夜时间，公共停车场利用率预计提高至路外半英里内停车场容量的 113%、132%、116% 和 112%。在相应的工作日高峰时段，上述利用率水平意味着短缺的停车位数量分别为 293、755、373 和 274 个。在工作日高峰时段，预计由于提案项目多出的停车需求将需要通过沿街停车位补充，或由距离项目位址半英里外的路外停车场补充。或者，机动车主可选择替代的交通方式。如《城市环境质量评估审查技术手册（CEQR Technical Manual）》及下面的停车分析方法部分所述，由于可用的交通方式有很多，由曼哈顿的项目引起的停车位短缺不会对停车造成重大不利影响。

空气质量

提案动议不会对空气质量造成重大不利影响。由提案项目产生的直径小于 10 微米的悬浮颗粒浓聚物 (PM₁₀) 将不会超过研究区域国家环境空气质量的十字路口, 且直径小于等于 2.5 微米的悬浮颗粒增量浓聚物 (PM_{2.5}) 将不会超过纽约市 PM_{2.5} 的最低减让标准。此外, 与提案项目有关的停车设施所致的一氧化碳浓聚物以及 PM_{2.5} 将不会对空气质量造成重大不利影响。

经研究, 由提案项目的供热和热水系统排放和散发的二氧化氮 (NO₂) 以及 PM₁₀、以及这些 5 号位址建筑物的热电联供系统 (CHP) 等产生的排放都不会超过国家环境空气质量标准。将 PM_{2.5} 的排放与纽约当前 PM_{2.5} 的最低减让标准进行比对后发现, 提案项目 PM_{2.5} 的预期最大增量将低于对当地影响的现行年标准 (0.3 µg/m³), 也低于对邻域影响的标准 (0.1 µg/m³)。空气质量模型分析也表明, 24 小时内 PM_{2.5} 浓聚物的平均增量的最大预期值将不会超过现行的最低减让标准。为确保这些提案动议的供热、热水和热电联供系统的排放不会产生重大不利影响, 将会限制提案项目的某些行为。

对罗格斯坡 80 号现存建筑的供热和热水系统排放进行分析之后发现, 这些排放将不会对 4 号位址 (4A/4B) 的居住用建筑物的空气质量造成重大不利影响。

温室气体和气候变化

温室气体排放

提案项目将与 *城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)* 中规定的纽约市减排计划保持一致。

提案项目中的建筑能源使用和机动车能源使用每年最多将产生约 21000-22000 公吨二氧化碳等量物 (CO_{2e})。与项目施工相关的温室气体 (GHG) 排放总量 (包括直接排放和与施工材料相关的上游排放) 将约为 250000 公吨。

城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual) 定义了五大目标, 用以评估这些项目与纽约市减排目标的一致性: (1) 有效率的建筑物; (2) 清洁的能源; (3) 可持续的交通运输; (4) 施工排放量; (5) 施工材料的碳密度。

申请方已经表明, 他们正在对即将付诸实践的特定能效测算手段和设计元素进行评估, 同时他们也要至少达到纽约城市建筑法规所要求的能效。2016 年, 作为纽约市执行旨在实现 OneNYC 温室气体减排目标的战略的一部分, 纽约市大幅提高了建筑能源效率要求的严格性。2016 年, 纽约市也公布了一项实现建筑区域温室气体减排目标的方案。如果纽约未来能够采纳该方案中所提及的未实施措施或者其他未实施措施, 则这些措施将被应用于任意一个与新建筑 (即建造于该建筑获批前的建筑) 或现存建筑 (即建造于该建筑施工后的建筑) 相似的项目, 且提案项目将按照此类项目的要求实施一切措施。因此, 提案项目将支持 *城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)* 中定义的建造高效建筑的目标。

5 号位址正在考虑纳入一套汽电共生系统。如果纳入该系统, 该系统则可在就地发电的同时顺便进行供热, 并且能够通过燃烧天然气来降低对电网的电力需求。其中产生的热力

可以抵消部分或全部为 5 号位址供暖和共热水所需的天然气。尽管 5 号位址的未来汽电共生系统可以降低建筑净能耗（由于电力和燃料的结合使用），但是基于纽约市现行的电力碳密度，该共生系统将使得 5 号位址的温室气体排放量上升 10%，约为这些项目未来温室气体排放总量的 3%。

总体而言，提案项目将支持*城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)* 中定义的建造高效建筑的目标。由于临近公共交通运输系统、依靠天然气、坚持实施施工空气质量控制措施、以及纽约市施工使用再生钢铁并纳入水泥替代物，因此提案项目也可以支持其他温室气体目标。所有这些因素都表明，提案项目将有利于温室气体减排目标的实现。

因此，由于坚持能源效率，加之其自身的地理优势和自然优势，提案项目将与*城市环境质量评估审查技术手册*中指出的纽约市减排目标保持一致。

对气候变化的适应力

这些项目的新施工采用抗洪设计，预计可以抵抗 2050 年之前的洪水，如有必要，该设计未来可根据本世纪末之前的洪水评估情况对项目进行改动和强化，以抵抗本世纪末之前的预期洪水。可以避免所有重要设施在 2100 年前遭到洪水的冲击，可以升高所有达到洪水标准的住户的住宅海拔，也可以通过设计（通过独立可部署障碍物或者严重洪灾状况下的快速重建）防止洪水标准以下的非重点住户早 2050 年前免受洪水袭击。项目设计的任何内容都不能在结构上或以其他方式排除日后采取额外的洪水保护措施（如防洪屏障），以保护项目元素免受预计 2100 年可能发生的洪水损害。

噪音

该分析表明，提案项目不会造成重大噪音不利影响。提案项目产生的交通流量不足以产生重大噪音影响（来自机动车）。假设这些提案新建大楼的机械系统（如供暖、通风、及空调系统[HVAC]）的设计将满足现行噪音法规，且能够避免达到可能会明显增加周围噪音的水平。因此，提案项目不会造成任何与建筑机械系统相关的重大噪音不利影响。

由于该区域现在周围的噪音水平较高，大楼噪音衰减必须确保内部噪音水平达到城市环境质量评估审查 (CEQR) 标准。这三栋提案新建大楼的设计包含声学认定的窗户以及用以代替通风系统的中央空调。提案大楼将提供足够的噪音消减设备以实现城市环境质量评估审查 (CEQR) 的内部 $L_{10(1)}$ 噪音水平，即 45 分贝及以下的居住区或社区水平以及 50 分贝及以下的商用水平。窗户/墙面噪音衰减系统以及通风手段要求将被纳入噪音 (E) 设计法规，如下所示：

为了保证可接受的内部噪声环境，项目位址的大楼外墙或未来开发必须按照*两桥地区大尺度住宅开发项目环境影响评估声明 (EIS)* 表 17-9 所示提供最起码的大楼外墙噪音衰减，确保内部 L_{10} 噪音水平不超过 45 分贝及以下的居住区或社区水平以及 50 分贝及以下的商用水平。为了维持这些区域的关窗条件，还必须提供通风备选手段，它可以使大楼空气流通且不会降低大楼外墙的声学性能。

周边风貌

提案动议不会对周边风貌造成重大不利影响。项目位址和周边地区包含曼哈顿下东区附近的整个两桥片区以及毗邻唐人街的部分。如环境影响评估中所述，提案动议将不会对土地使用、区域划分和公共政策；社会经济条件；历史文化资源；城市规划和视觉资源；或者噪音造成重大不利影响。即使由于开放空间利用率的增加、两块开放空间上的阴影以及交通量、行人和公共运输乘客的增长会造成重大不利影响，这些影响会至少得到部分缓解，因而不会导致重大彻底的改变，不会改变周边风貌。此外，申请人的意图是提案动议会对周边风貌产生益处。项目位址上的新开发将取代未开发的位址，其新建的混合用途大楼具有底层设计元素，可为周边地区提供主动的底层用途，从而为街区带来活力。这些项目因素——除已经扩大和公众专用的罗格斯坡开放空间以及项目位址上新建的和改建的私人开放空间——旨在加强项目位址和周边地区的城市设计条件，从而有助于周边风貌。此外，缓解措施将尽可能减少或消除项目对研究区域的开放空间和东百老汇-罗格斯街地铁站的预期影响。

施工

提案项目的施工可能会对施工期交通造成重大不利影响，导致施工高峰期间停车位短缺，以及在施工期间还会产生噪音。

环保成效

- 施工期间将实施一项减排计划以将项目对空气质量的影响降至最低，并且将纳入一些可行措施，如灰尘控制、使用超低硫柴油（ULSD）、应用最佳技术和更加先进和清洁的设备；
- 将通过报告和缓解行动计划（RAP）记录地表下调研结果，在施工之前、之时和之后都设立监管流程（如每座新建筑的土壤管理、灰尘控制、工人所在地和社区空气监控、健康和安全的、以及蒸汽控制）。这些报告将交由纽约市环境维护办公室（OER）进行审核与批准。
- 项目施工不仅要纳入*纽约市噪音控制法案*所要求的噪音管控措施，还要采取安装消音器（在可行之处）等措施；并且
- 若纽约市地标保护委员会（LPC）和纽约市交通局（NYCDOT）认为项目合乎时宜，则与纽约市地标保护委员会（LPC）和纽约市交通局（NYCDOT）共同制定一份施工保护计划（CPP），用以保护富兰克林·德拉诺·罗斯福（FDR）附近的区域。

上述措施实施后，项目施工对周边地区的影响将大幅减少。但是，如下所述，即使采取了诸多措施，与提案项目相关的施工活动将会在施工期间对交通运输和噪音造成重大不利影响。关键技术区域的附加信息总结如下。

交通运输

基于将施工交通量预测与操作出行量分析结果的比对，提案项目的施工工作可能会对交通和行人造成重大不利影响，其在施工高峰期间对停车位短缺的影响总结如下。

交通

在施工高峰期间，项目产生的车辆交通量将低于 2021 年提案项目全面建成时所能实现的水平。因此，经操作交通运输分析鉴定，施工高峰期间对交通的潜在影响，将属于在有提案项目前景中（实施动议情况下）确定的重大不利影响范围。如“缓解措施”分析中所述，除了且林士果广场和窝扶街/奥利弗街的十字路口之外（该路口遭受的影响是无法缓解的），14 个研究区域十字路口已确定的所有重大交通不利影响都能得到完全缓解。提案项目施工期间的任何重大施工交通不利影响，也同样能通过“缓解措施”分析中所述的措施得到缓解。施工期间同样可能对且林士果广场和窝扶街/奥利弗街的十字路口交通造成无法缓解的重大不利影响。

停车

施工高峰期间的预期施工活动预计将产生最多 355 个停车位需求。保守假定，在无动议情况下的停车空间使用，在工作日中午时段总共会有 646 个停车位短缺，而施工工人需要 355 个停车位，这将导致在施工高峰期间有 1001 个停车位短缺。由施工工人驾车通勤所致的停车位需求本质上是临时性的。在工作日高峰时段，预计由于提案项目多出的停车需求将需要通过沿街停车位补充，或由距离项目位址半英里外的小巷停车设施补充。或者，机动车主可选择替代的交通方式。如《城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)》中所述，由于可用的交通方式有很多，由曼哈顿的项目引起的停车位短缺不会对停车造成重大不利影响。

公共运输

在施工高峰期间，项目产生的公共运输交通量将低于 2021 年提案项目全面建成时的水平。此外，施工工人的出行时间将与大多数人的通勤高峰时段错开（此时的通勤人数通常也较多）。尽管如此，因为在“交通运输”分析中确定了在通勤高峰时段会对楼梯产生重大不利影响，所以对东百老汇 F 火车站进行了施工高峰期间的额外计数和分析，以确定提案项目的施工预计不会对公共运输造成任何重大不利影响。

行人

在施工高峰期间，项目产生的行人出行量将低于 2021 年在提案项目全面建成时的水平。尽管操作“交通运输”分析中已经确定了在提案项目全面建成时，高峰时段在一条人行道和三条人行横道会对行人造成重大不利影响，但是施工工人将在行人数量最少的非高峰时段出行。因此，施工高峰期间可能出现的潜在行人影响预期在“交通运输”分析所确定的重大行人不利影响范围内，以便提案项目的全面建成，也因此施工期行人影响可同样通过“缓解措施”分析中描述的推荐措施来减轻。

空气质量

施工期间将对每一个建筑地点实施一项减排计划，从而将项目施工活动对周围社区的影响降至最低。并且将纳入一些可行措施，如灰尘控制、使用超低硫柴油 (ULSD)、空载限制、柴油设备消减、最可行的排气管消减技术以及使用更新的设备。实施这些减排措施后，经过对施工相关的非道路和道路气体排放进行离差模型分析判定，PM_{2.5}、PM₁₀、

年平均二氧化氮 (NO₂) 排放量和一氧化碳浓度分别将低于国家环境空气质量标准所规定的最低减让标准。因此, 提案项目施工不会由于施工来源而对空气质量造成重大不利影响。

噪音

详细的模型分析结论是, 提案项目的施工工作可能导致以下地点施工噪音水平长期超过城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual) 中的噪音影响标准: 在面朝樱桃街项目位址的住宅外墙, 罗格斯街 64 号的东侧、南侧和西侧外墙, 罗格斯坡 80 号, 罗格斯坡 82 号的北侧、东侧和部分南侧外墙, 樱桃街 265 号和 275 号的部分北侧、东侧、西侧外墙, 毗邻 6A 号位址的住宅, 南街 286 号的部分北侧和西侧外墙以及 4 号位址 (4A/4B) 以西的住宅部分北侧和东侧外墙。如此程度的、长时间的建筑噪音水平将会构成重大不利影响。

对于项目施工噪音的其他接收者而言——包括开放空间、住宅区以及机构接收者——由提案项目施工产生的噪音有时可以被察觉到, 但是这仅限于施工期间, 且该噪音通常不会超过附近区域的平均噪音水平, 因此, 不构成重大噪音不利影响。

振动

项目施工区域周围的居住性建筑最有可能因为受到振动而出现结构性或建筑性受损。在直接毗邻项目施工的建筑物或其他结构物体中, 由施工产生的振动在 25 英尺之内, 所导致的 PPV 水平介于 0.50 至 2.0 in/sec 之间, 这对于一座非历史性建筑或结构而言通常都是可以接受的。

就可感知的、会招致麻烦的潜在振动水平而言, 最有可能产生超过 65 VdB 限制的就是打桩机。打桩机可能对距离其 550 英尺内的接收者产生可感知水平的振动 (如超过 65 VdB), 具体距离取决于土壤条件。但是, 打桩机只会在特定地点和有限时间内运行, 因而不会造成任何重大不利影响。因此, 提案项目不会产生重大振动不利影响。

备选方案

根据城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual), 对提案项目的备选方案进行了分析。从环境影响评估声明 (EIS) 中选择供审议的备选方案通常是可行的, 并且有可能减少、消除或避免提案动议的不利影响, 同时满足动议的部分或全部目标。对两个备选方案——无动议备选方案和无法缓解的重大不利影响备选方案都进行了分析。此外, 一种小密度备选方案也列入考虑范围, 通过降低每个提案项目的密度以消除其中的重大不利影响——无论是已缓解还是无法缓解。但是, 这种备选方案需要大幅度减少密度, 这将大大减少提案项目可提供的永久性经济适用房数量, 同时在很大程度上损害了项目的初衷和目标。因此, 这种小密度备选方案被认为是不可行的, 不列入进一步考虑范畴。

无动议备选方案

无动议备选方案假设在无提案项目前景中（无动议情况下），项目位址将像现有条件一样予以保留，但是 4 号位址（4A/4B）部分空置的零售大楼将重新出租。项目位址不再进行新的开发。无动议备选方案还考虑了适当研究区域内批准或计划开发的项目，这些项目很可能在分析年份完成。

在这种备选方案下，不会发生与小学、幼儿园、开放空间、阴影、交通运输和施工期交通和噪音有关的重大不利影响。与提案动议相比，无动议备选方案不会出现与提案项目相关的预期公共利益——提供大量新建永久性经济适用房，城市设计改进，包括有新零售空间的活跃街景以及新增和改进的公共和私人开放空间。

没有无法缓解的重大不利影响备选方案

没有无法缓解的重大不利影响备选方案考虑了提案项目中确定的全部影响，以明确针对不同类型的影响需要采取的避免措施。提案项目将对公立小学、公共资助的托儿设施、开放空间、阴影、行人以及施工期行人造成重大不利影响，所有这些不利影响根据“缓解措施”分析所述都可以得到部分或完全缓解。预期提案项目会对交通、公共运输及施工期交通和噪音造成无法缓解的重大不利影响。交通、公共运输及施工期交通和噪声分析的结论是，在没有严重损害提案项目的既定目标的情况下，不可能制定出合理的备选方案来消除提案项目无法缓解的重大不利影响。

缓解

社区设施和服务——公立小学

如上所述，在实施动议情况下，在保守地假定 200 个永久性平价住宅单位可能不是专门为老年人开发的情况下，提案项目将对社区学区 1 的公立小学造成重大不利影响。

针对这类重大不利影响的可能缓解措施将与纽约市都市规划局 (DCP)、纽约市教育局 (DOE) 和纽约市学校建设管理局 (SCA) 磋商制定，并在环境影响评估声明草案 (DEIS) 和环境影响评估声明决案 (FEIS) 之间进行进一步改善。考虑到“社区设施”中给出的评估标准，缓解措施将反映小学影响的性质和范畴。纽约市教育局 (DOE) 和纽约市学校建设管理局 (SCA) 将继续监测该地区学校席位的需求趋势。纽约市教育局 (DOE) 和纽约市学校建设管理局 (SCA) 对确定需求的反馈可分阶段进行，包括行政举措和/或扩大现有学校。《城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)》中列出了针对公立学校影响的可能缓解措施。这些措施可能包括但不限于，将行政职能转移到其他地点，从而为教室腾出空间；在与提案项目有关的大量或纽约市教育局 (DOE) 可用的学校研究区域内的其他地方留出空间；和/或重建或重新编制学区内的现有学校空间。其他措施可以通过与纽约市教育局 (DOE) 和纽约市学校建设管理局 (SCA) 磋商后确定，不会产生额外容量，但可能有助于缓解容积率限制。如果没有在必要时实施这些措施，提案项目会对公立小学造成无法缓解的重大不利影响。

社区设施和服务——公共资助的托儿设施

在实施动议情况下，在保守地假定 200 个永久性平价住宅单位可能不是专门为老年人开发的情况下，提案项目将对托儿设施造成重大不利影响。

针对这类重大不利影响的可能缓解措施将与纽约市儿童服务管理局 (ACS) 磋商制定，可能包括为托儿所提供位址内的合适空间，位址以外合理距离内的合适地点（以纽约市儿童服务管理局 (ACS) 提供商可负担的费率），或者在与纽约市儿童服务管理局 (ACS) 磋商之后确定可行的情况下，资助或制定计划或物理改进以增加现有设施容积率，或者在项目位址之内或者周围提供新的托儿设施。提案项目的限制性声明要求申请人与纽约市儿童服务管理局 (ACS) 合作，考虑实施上述的一项或多项措施以提供额外容量的必要性，如果必要，在 1.5 英里的研究区域内或在社区委员会 3 内实施以缓解对公共资助的托儿设施的重大不利影响。如果没有在必要时实施这些措施，提案项目会对公共资助的托儿设施造成无法缓解的重大不利影响。

开放空间

如《城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)》所述，基于对间接影响的定量分析，在有作为情况下，总的、主动和被动开放空间比例的减少将对其造成重大不利影响。

《城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)》中列出了针对开放空间影响的可能缓解措施。这些措施可能包括但不限于，在研究区域内创造新的开放空间；筹集资金对当地现有公园进行改善、翻新或维护；或改善现有的开放空间增加其用途或容积率，以满足该地区已知的开放空间需求，比如提供额外的主动开放空间设施。在提案项目中，在 5 号位址，现有约 22440 平方英尺的罗格斯坡私人开放空间将扩建至约 33550 平方英尺 (0.77 英亩)，专用于公共开放空间，并通过增设主动和被动的便利设施进行重建，如游乐设施、篮球场、步道和座椅。提案项目将开发约 33550 平方英尺的专用公共开放空间，这虽然可以减少重大开放空间不利影响，但仍不足以避免重大开放空间不利影响。

申请人正在与纽约市都市规划局 (DCP) 和纽约市公园和娱乐部门 (NYC Parks) 磋商，探索针对开放空间影响的可能缓解措施，并将在环境影响评估声明草案 (DEIS) 和环境影响评估声明决案 (FEIS) 之间进行进一步改善。项目位址附近现有开放空间的翻新资金已被确定为潜在的可行缓解措施。柯尔曼游乐场、雅各布约瑟夫船长游乐场和小花游乐场已被提案作为重建的可能候选对象。

这三个开放空间资源的重建可以提供高达 3.5 英亩的再生开放空间。可改进或整合入重建公园特征类型的代表性示例描述如下：

- **柯尔曼游乐场**——各种公园特色的全面重建；合成草皮及野外照明设施的安装；游乐场及室内沥青小路部分的重新规划，以更好地利用尚未充分利用的铺设区域进行公共娱乐，并创造更加综合的公园体验；以及沿公园街道临街面边缘处理的改善。这可能包

括安装新的游乐设施、花洒淋浴、照明、座椅、铺路和安全表面;改善座椅和通道;以及更换人行道。

- **雅各布约瑟夫船长游乐场**——游乐场的全面重建,包括改善周边条件、供水服务、照明;新景观和加强位址绿化;更换游乐场设施和安全表面;以及加强座位。
- **小花游乐场**——对游乐场进行全面重建以修复和更换显著恶化的地方,并重新利用尚未充分利用的区域,包括翻修公共卫生间;修理或更换长椅、游乐设施安全表面和围栏;庭院翻新;培育新种植地和地面覆盖物以加强位址的绿化;以及安装烧烤设备、新野餐桌、饮水机和垃圾桶。

申请人正在与纽约市都市规划局 (DCP) 和纽约市公园和娱乐部门 (NYC Parks) 磋商,探索针对开放空间影响的这类可能缓解措施,并将在环境影响评估声明草案 (DEIS) 和环境影响评估声明决案 (FEIS) 之间进行进一步改善。如果对开放空间的重大不利影响无法得到完全缓解,提案项目将会对开放空间造成无法缓解的重大不利影响。

阴影

提案项目投射的增量阴影在范围和/或持续时间上足够大到会显著影响开放空间的两个阳光敏感资源——樱桃克林顿游乐场和莉莲 D.沃尔德游乐场。

城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual) 确定了几项措施,可以缓解对开放空间造成的重大不利影响,包括修改提议的开发项目中的高度、形状、规模或方向,以从资源角度消除或减少资源的增量阴影的范围和持续时间;将光敏设备重新放置在开放空间内以避免阳光损失;搬迁或更换植被;以及进行额外的维护以减少物种损失的可能性。申请人正在与纽约市都市规划局 (DCP) 和纽约市公园和娱乐部门 (NYC Parks) 磋商,探索针对阴影影响的可能缓解措施,并将在环境影响评估声明草案 (DEIS) 和环境影响评估声明决案 (FEIS) 之间进行进一步改善。可能的缓解措施包括在樱桃克林顿游乐场和莉莲 D.沃尔德游乐场加强维护的专项资金,以缓解对樱桃克林顿游乐场的用户和树木以及莉莲 D.沃尔德游乐场的用户的重大阴影不利影响。如果确定了可行的缓解措施,影响将被视为得到部分缓解。由于重大阴影不利影响无法得到完全缓解,提案项目将会对这些资源造成无法缓解的重大不利影响。

交通运输

交通

如“交通运输”分析中所讨论,对工作日上午、中午和下午高峰时段在 31 个十字路口进行了交通状况评估。在实施动议情况下,如上面表 S-4 中所概述,工作日上午高峰时段在 6 个十字路口、工作日中午高峰时段在 5 个十字路口、以及工作日下午高峰时段在 10 个十字路口,可能会对交通造成重大不利影响。

如下所述,预计发生重大交通不利影响的大部分地区可以通过实施标准的交通缓解措施(如信号灯时间变化和车道重新划线)得到充分缓解。提议的交通缓解措施将由纽约市交通局 (NYCDOT) 批准执行。如果这些措施被认为是不可行的,并且找不到备选的缓解措施,那么确定的重大交通不利影响将无法缓解。

南街和蒙哥马利街十字路口以及且林士果广场和窝扶街/奥利弗街十字路口的重大交通不利影响无法得到缓解；预计这些十字路口将面临不可避免的重大交通不利影响。

公共运输

如“交通运输”分析中所述，在工作日上午和下午高峰时段对东百老汇大道 - 罗格斯街站 (F 线) 的地铁站循环系统和控制区域进行了分析。在实施动议情况下，提案项目预计将在工作日上午和下午高峰时段对罗格斯街和麦迪臣街西北角的地铁站 S1 阶梯，以及在工作日上午高峰时段对 P3 月台的楼梯产生重大不利影响。已经研究了几项潜在的方案来缓解已确定的影响。就提案项目考虑采取的缓解措施包括在罗格斯街和麦迪臣街的东北角建造一个新的地铁入口 (街道阶梯 S2)，以及拓宽街道阶梯 (P3) 并连接夹层楼梯 (ML7)。这些措施将充分缓解已确定的重大不利影响。除了对这些楼梯进行改进外，还将加装两台新电梯，使得车站符合 ADA 垂直环量要求。这些电梯将位于车站北端，因为南端的月台具有柱状结构，会对在新街道和夹层楼梯旁建造电梯造成妨碍。纽约市捷运局 (NYCT) 已开展概念性工程研究，并且目前看来缓解措施似乎是可行的。如果在后期的工程阶段这些措施被认为是不可行的，并且找不到备选的缓解措施，那么对楼梯的重大不利影响将无法缓解。

行人

在周日上午、中午和下午高峰时段，对 18 条人行道、16 个街角以及 12 条人行横道进行了行人状况评估。在实施动议情况下，如上面表 S-5 中所概述，提案项目将对工作日上午和下午高峰时段在一条人行道、工作日上午高峰时段在两条人行横道、工作日中午高峰时段在一条人行横道、以及工作日下午高峰时段在两条人行横道经过的行人造成重大不利影响。

如上所述，新增的 S2 阶梯预计将使往返于东百老汇大道 - 罗格斯街地铁站的人行道发生改变。因此，罗格斯街与派克街之间的麦迪臣街北人行道以及罗格斯街与麦迪臣街十字路口的北部和西人行横道的确定重大不利影响也将得到缓解。为了适应新增的 S2 阶梯，位于罗格斯街和杰佛逊街之间的麦迪臣街北人行道需要进行拓宽。随着罗格斯街东侧往来新 S2 步行道的人流量增加，罗格斯街与麦迪臣街十字路口东部人行道出现了新的重大不利影响。针对行人采取的可能缓解措施包括普遍认为可行的信号灯时间变化和人行横道拓宽，以及罗格斯街和麦迪臣街东北角北人行道的拓宽 (与提议的地铁站缓解措施相关)，以促进行人行走空间的增加。与交通相似，提议的行人缓解措施将由纽约市交通局 (NYCDOT) 批准执行。如果没有纽约市交通局 (NYCDOT) 批准，重大行人不利影响将无法获得缓解。

施工

提案项目的施工会对周边地区造成一些临时性干扰。与提案项目相关的施工活动会对交通运输和噪音方面造成临时性的重大不利影响。下文阐述了缓解这些临时性重大不利影响的可能措施。

交通运输

在施工高峰期间，项目产生的交通和行人出行量将低于 2021 年提案项目全面建成时所能实现的水平。因此，施工高峰期间对交通和行人的潜在影响，将属于在有提案项目前景中（实施动议情况下）确定的重大不利影响范围。在“交通运输”中针对提案项目全面建成时确定的交通和行人缓解措施可在施工期间的任何时间由纽约市交通局 (NYCDOT) 酌情决定予以实施，以解决当时的实际情况。就公共运输来说，在施工期间预计对地铁楼梯的影响将不会发生。

噪音

没有找出切实可行的缓解措施可以完全缓解施工期噪音影响。如下所述，确定的施工期噪音影响仍将无法缓解。

根据现场观察，已确定会受施工期噪音影响的大楼似乎有隔音玻璃窗和其他通风手段（壁挂式空调机、立柜式空调机和窗式空调机）。在现配有壁挂式空调机、立柜式空调机和窗式空调机的大楼中，对于其所有受影响的接收者，预期更换窗户也不会显著改善外墙噪音衰减量或者显著降低内部噪音水平。这些空调机对于维持关窗条件是必需的，但仍将允许施工噪音通过进入大楼。因此，没有切实可行的缓解措施可以进一步减少或完全消除这些地点可能出现的重大施工期噪音不利影响。预期为 4 号位址 (4A/4B) 西侧住宅更换窗户是不切实际的，因为这些大楼目前正在施工中，预计将配有高质量的双层玻璃窗。

将考虑和评估，在环境影响评估声明草案 (DEIS) 和环境影响评估声明决案 (FEIS) 之间采取进一步措施以减少或消除这些重大施工期噪声影响的可能性，例如使用更安静的施工设备、更改施工后勤计划以及备选隔音墙或其他隔音措施。如果确定了可行的缓解措施，影响将被视为得到部分缓解。在没有可行的缓解措施的情况下，提案项目会造成不可避免的施工期噪音不利影响。

项目置换

表 S-7 总结了一个或多个提案项目无限期延期或最终未实施情况下的提案项目预期影响。

表 S-7
 项目置换影响总结

	有提案项目前景—— 仅 5 号和 6 号位址	有提案项目前景——仅 4 号 (4A/4B) 和 6A 号位 址	有提案项目前景—— 仅 4 号 (4A/4B) 和 5 号位址	仅 4 号位址 (4A/4B) 前景	仅 5 号位址前景	仅 6A 号位址前景
公立小学	否	否	否	否	否	否
公共资助的托儿设施	否	否	否	否	否	否
开放空间	是	否	是	否	否	否
阴影——12 月 21 日樱桃 克林顿游乐场	是	是	否	否	否	是
阴影——莉莲 D. 沃尔德游 乐场 3 月 21 日/9 月 21 日	是	否	否	否	否	否
阴影——3 月 21 日/12 月 21 日樱桃克林顿游乐场	是	是	否	否	否	是
阴影——樱桃克林顿游乐 场 6 月 6 日/8 月 6 日	否	否	否	否	否	否
交通	是, 除南街/派克坡, 迪威臣/派克街和窝扶/ 中央街	是, 除南街/派克坡, 迪 威臣/市场街, 艾伦/迪兰 西街, 且林士果广场/东 百老汇和窝扶/中央街	是, 除南街/派克坡, 迪威臣/派克街和窝扶/ 中央街	是, 除南街/派克坡, 麦迪臣/派克街, 东百老汇/派克街, 运河/艾伦街道, 迪 威臣/市场街, 艾伦/迪兰西街, 包厘/迪 威臣/多耶斯街, 且林士果广场/东百老 汇和窝扶/中央街	是, 除南街/派克坡, 迪威 臣/市场街, 艾伦/迪兰西 街, 且林士果广场/东百老 汇和窝扶/中央街	是, 除南街/派克坡, 麦迪臣/派克 街, 东百老汇/派克街, 运河/艾伦街 道, 迪威臣/市场街, 艾伦/迪兰西 街, 包厘/迪威臣/多耶斯街, 且林士 果广场/东百老汇和窝扶/中央街
地铁站	是	是	是	是	是	是
行人	是	是	是	是, 除罗格斯/麦迪臣街 E 人行横道	是	是
施工——交通	是, 除南街/派克坡, 迪威臣/派克街和窝扶/ 中央街	是, 除南街/派克坡, 迪 威臣/市场街, 艾伦/迪兰 西街, 且林士果广场/东 百老汇和窝扶/中央街	是, 除南街/派克坡, 迪威臣/派克街和窝扶/ 中央街	是, 除南街/派克坡, 麦迪臣/派克街, 东百老汇/派克街, 运河/艾伦街道, 迪 威臣/市场街, 艾伦/迪兰西街, 包厘/迪 威臣/多耶斯街, 且林士果广场/东百老 汇和窝扶/中央街	是, 除南街/派克坡, 东百 老汇/市场街, 艾伦/迪兰 西街和窝扶/中央街	是, 除南街/派克坡, 麦迪臣/派克 街, 麦迪臣/蒙哥马利街, 东百老汇/ 派克街, 运河/艾伦街, 迪威臣/市场 街道, 艾伦/迪兰西街, 包厘/迪威臣 /多耶斯街, 且林士果广场/东百老汇 和窝扶/中央街
施工——行人	是	是	是	是, 除罗格斯/麦迪臣街 E 人行横道	是	是

S-7 (续)
 项目置换影响总结

	有提案项目前景—— 仅 5 号和 6 号位址	有提案项目前景——仅 4 号 (4A/4B) 和 6A 号位 址	有提案项目前景—— 仅 4 号 (4A/4B) 和 5 号位址	仅 4 号位址 (4A/4B) 前景	仅 5 号位址前景	仅 6A 号位址前景
施工——噪音	是，在樱桃街 265 号 和 275 号部分北侧外 墙以及东侧和西侧外 墙，面朝樱桃街项目 位址的住宅外墙，毗 邻 6A 号位址的住宅 以及南街 286 号的部 分北侧和西侧外墙	是，在罗格斯街 64 号东 侧、南侧和西侧外墙， 罗格斯坡 80 号，罗格斯 坡 82 号的北侧和东侧和 部分南面外墙，4 号位 址 (4A/4B) 以西住宅 的部分北侧、东侧外 墙，面朝樱桃街项目位 址的住宅外墙，毗邻 6A 号位址的住宅以及南街 286 号的部分北侧和东 侧外墙	是，在罗格斯街 64 号 的东侧、南侧和西侧 外墙，罗格斯坡 80 号，罗格斯坡 82 号的 北侧、东侧和部分南 侧外墙，4 号位址 (4A/4B) 内住宅的 部分北侧和东侧外墙 以及樱桃街 265 号和 275 号的部分北侧， 东侧和西侧外墙	是，在罗格斯街 64 号的东侧、南侧和 西侧外墙，罗格斯坡 80 号，罗格斯坡 82 号的北侧、东侧和部分南侧外墙， 以及 4 号位址 (4A/4B) 号内住宅的部 分北侧和东侧外墙	是，在樱桃街 265 号和 275 号的部分北侧、东侧 和西侧外墙	是，在面朝樱桃街项目位址的住宅 外墙，毗邻 6A 号位址的住宅，以及 南街 286 号的北侧和西侧外墙

公共卫生

本份环境影响评估声明中所给出的分析认为提案项目不会在空气质量、水质量、有害物质或操作噪音方面造成无法缓解的重大不利影响。施工分析中提出的分析结果表明，施工活动可能会对提案项目工作区附近的接收者造成无法缓解的重大施工期噪音不利影响。但是，按照 *城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)*，提案项目的施工工作不会使其长期暴露于高水平的噪音，长期暴露于 85 分贝以上的噪音水平，或城市的偶发和不可预测的方式暴露于高分贝水平的噪音的短期影响中。因此，提案项目的施工工作不会对公共健康造成重大不利影响。

不可避免的不良影响

不可避免的重大不利影响被定义为符合以下两个标准的影响：

- 没有合理切实可行的缓解措施来消除影响；和
- 没有合理的备选方案来满足提案动议的目的和需求，消除影响，并且不会造成其他或类似的重大不利影响。

如“缓解措施”分析中所述，提案项目中已确定的若干潜在影响是可以得到缓解的。但是，如下所述，在某些情况下，提案项目的影响将无法得到完全缓解。

社区设施和服务

公立小学

如社区设施评估和“缓解措施”分析中所讨论，在实施动议情景下，在保守地假定 200 个永久性平价住宅单位可能不是专门为老年人开发的情况下，提案项目将对社区学区 1 的公立小学造成重大不利影响。

针对这类重大不利影响的可能缓解措施将与纽约市都市规划局 (DCP)、纽约市教育局 (DOE) 和纽约市学校建设管理局 (SCA) 磋商制定，并在环境影响评估声明草案 (DEIS) 和环境影响评估声明决案 (FEIS) 之间进行进一步改善。考虑到社区设施中给出的评估标准，缓解措施将反映小学影响的性质和范畴。纽约市教育局 (DOE) 和纽约市学校建设管理局 (SCA) 将继续监测该地区学校席位的需求趋势。纽约市教育局 (DOE) 和纽约市学校建设管理局 (SCA) 对确定需求的反馈可分阶段进行，包括行政举措和/或扩大现有学校。*城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)* 中列出了针对公立学校影响的可能缓解措施。这些措施可能包括但不限于，将行政职能转移到其他地点，从而为教室腾出空间；在与提案项目有关的大量或纽约市教育局 (DOE) 可用的学校研究区域内的其他地方留出空间；和/或重建或重新编制学区内的现有学校空间。其他措施可以通过与纽约市教育局 (DOE) 和纽约市学校建设管理局 (SCA) 磋商后确定，不会产生额外容量，但可能有助于缓解容积率限制。如果没有在必要时实施这些措施，提案项目会对公立小学造成不可避免的不利影响。

公共资助的托儿设施

如社区设施评估和“缓解措施”分析中所详述，在提出动议情况下，保守假设 200 个永久性平价住宅单位不用于老年住房，提案项目将对托儿设施造成重大不利影响。

针对这类重大不利影响的可能缓解措施将与纽约市学校建设管理局 (SCA) 磋商制定, 可能包括为托儿所提供位址内的合适空间, 位址以外合理距离内的合适地点 (以纽约市儿童服务管理局 (ACS) 提供商可负担的费率), 或者在与纽约市儿童服务管理局 (ACS) 磋商之后确定可行的情况下, 资助或制定计划或物理改进以增加现有设施容积率, 或者在项目位址之内或者周围提供新的托儿设施。作为一个城市机构, 纽约市儿童服务管理局 (ACS) 不直接提供新的托儿设施, 而是与需求地区的供应商签订合同。纽约市儿童服务管理局 (ACS) 还致力于建立公共/私营伙伴关系, 以便在有需求的地区开发新的托儿设施。作为该举措的一部分, 纽约市儿童服务管理局 (ACS) 可能会提供资金资助 (如果有), 以促进提供新设施。

提案项目的限制性声明要求申请人与纽约市儿童服务管理局 (ACS) 合作, 考虑实施上述的一项或多项措施以提供额外容量的必要性, 如果必要, 在 1.5 英里的研究区域内或在社区委员会 3 内实施以缓解对公共资助的托儿设施的重大不利影响。根据社区设施评估中提出的分析报告 (该报告解释了公共资助的托儿设施的当前清单和保守的未来背景预测), 为避免重大不利影响, 提案项目引入的永久性平价住宅单位数量将需要减少到 534 个永久性平价住宅单位, 这将产生大约 61 个符合公共托儿服务条件的儿童。增加 61 名符合条件的儿童将使研究区域内托儿设施利用率提高不到 5%。假设有 694 个永久性平价住宅单位, 其中没有一套将专门作为老年单位, 提案项目将产生 80 名符合条件的儿童, 并需要提供 19 个托儿空间, 以将利用率的提高降至 5% 以下。如果没有在必要时实施这些措施, 提案项目会对公共资助的托儿设施造成不可避免的不利影响。

开放空间

如“开放空间”和“缓解措施”分析中所讨论, 根据对间接影响的定量分析, 在实施动议情况下, 总的、主动和被动开放空间比例的减少将对开放空间产生重大不利影响, 如《城市环境质量评估审查技术手册 (CEQR Technical Manual)》所述。在提案项目中, 在 5 号位址, 现有约 22440 平方英尺的罗格斯坡私人开放空间将扩建至约 33550 平方英尺 (0.77 英亩), 专用于公共开放空间, 并通过增设主动和被动的便利设施进行重建, 如游乐设施、篮球场、步道和座椅。提案项目将开发约 33550 平方英尺的专用公共开放空间, 这虽然可以减少重大开放空间不利影响, 但仍不足以避免重大开放空间不利影响。

申请人正在与纽约市都市规划局 (DCP) 和纽约市公园和娱乐部门 (NYC Parks) 磋商, 探索针对开放空间影响的可能缓解措施, 并在环境影响评估声明草案 (DEIS) 和环境影响评估声明决案 (FEIS) 之间进行进一步改善。项目位址附近现有开放空间的翻新资金已被确定为潜在的可行缓解措施。柯尔曼游乐场、雅各布约瑟夫船长游乐场和小花游乐场如“缓解措施”分析所述, 已被提案作为重建的可能候选对象。缓解措施将部分缓解对开放空间的影响。如果对开放空间的重大不利影响无法得到完全缓解, 提案项目将会对开放空间造成无法避免的重大不利影响。

阴影

如“阴影面积”和“缓解措施”分析中所讨论, 提案项目的大楼会对樱桃克林顿游乐场和莉莲 D. 沃尔德游乐场导致项目产生的增量阴影, 其范围和/或持续时间足够大到会显着影响资源的使用或植被情况, 如下所述:

两桥地区大尺度住宅开发项目 (Two Bridges LSRD)

城市环境质量评估审查 (CEQR) 第 17DCP148M 号

第 40 页

- 樱桃克林顿游乐场在 12 月 21 日分析日 (使用但非植被)、3 月 21 日/9 月 21 日分析日 (使用和植被) 以及 5 月 6 日/8 月 6 日分析日 (仅使用); 以及
- 莉莲 D.沃尔德游乐场在 3 月 21 日/9 月 21 日分析日 (仅使用)。

申请人正在与纽约市都市规划局 (DCP) 和纽约市公园和娱乐部门 (NYC Parks) 磋商, 探索针对这两个开放空间资源重大阴影不利影响的可能缓解措施, 并在环境影响评估声明草案 (DEIS) 和环境影响评估声明决案 (FEIS) 之间进行进一步改善。可能的缓解措施包括加强维护的专项资金, 以缓解对樱桃克林顿游乐场的用户和树木以及莉莲 D.沃尔德游乐场的用户的重大不利影响。如果确定了可行的缓解措施, 影响将被视为得到部分缓解。由于重大阴影不利影响无法得到完全缓解, 提案项目将会对这些资源造成无法避免的重大不利影响。

交通运输

如“交通运输”和“缓解措施”分析中所讨论, 工作日上午和下午高峰时段在南街和蒙哥马利街十字路口和工作日上午、中午和下午高峰时段在且林士果广场和窝扶街/奥利弗街产生的重大交通不利影响无法得到缓解; 预计这些十字路口将面临不可避免的重大交通不利影响。

提案项目将对罗格斯街和麦迪臣街西北角的东百老汇 - 罗格斯街地铁站 S1 楼梯和 P3 月台楼梯造成重大不利影响。根据与纽约市捷运局 (NYCT) 的磋商, 对于 S1 楼梯的重大不利影响可以通过在十字路口东北角的现有 S1 楼梯的罗格斯街开设一个新的地铁入口来缓解, 并且对 P3 楼梯的重大不利影响可以通过将现有的 5.0 英尺宽的楼梯拓宽两英尺得到缓解。在这个地铁站的任何楼梯改装都要求相应的改进必须符合美国残疾人法案 (ADA); 因此, 需要添加两台符合美国残疾人法案 (ADA) 标准的电梯。这些缓解措施的可行性将由纽约市捷运局 (NYCT) 和纽约市交通局 (NYCDOT) 在环境影响评估声明草案 (DEIS) 和环境影响评估声明决案 (FEIS) 之间进行进一步审查。如果缓解措施被认为是不可行的, 并且找不到备选的缓解措施, 提案项目将对 S1 和 P3 楼梯造成不可避免的不利影响。

施工

交通

在施工高峰期间, 项目产生的车辆交通量将低于 2021 年提案项目全面建成时所能实现的水平。因此, 经操作交通运输分析鉴定, 施工高峰期间对交通的潜在影响, 将属于在有提案项目前景中 (实施动议情况下) 确定的重大不利影响范围。然而, 施工期间同样可能对南街和蒙哥马利街十字路口以及且林士果广场和窝扶街/奥利弗街十字路口的交通造成无法缓解的重大不利影响。

噪音

如“施工”和“缓解措施”分析中所讨论, 对施工期噪音的详细分析确定了提案项目的施工有可能产生施工期噪音, 这种噪声水平会对某些噪声接收者产生重大施工期不利影响。

根据现场观察, 已确定会受施工期噪音影响的大楼似乎有隔音玻璃窗和其他通风手段 (壁挂式空调机、立柜式空调机和窗式空调机)。在现配有壁挂式空调机、立柜式空调机和窗式空调机的大楼中, 对于其所有受影响的接收者, 预期更换窗户也不会显著改善外墙噪音衰减量或者显著降低内部噪音水平。这些空调机对于维持关窗条件是必需的, 但仍将允许施工噪音通过进入大楼。因此, 没有切实可行的缓解措施可以进一步减少或完全消除这些地点可能出现的重大施工期噪音不利影响。预期为 4 号位址 (4A/4B) 西侧住宅更换窗户是不切实际的, 因为这些大楼目前正在施工中, 预计将配有高质量的双层玻璃窗。

将考虑和评估, 在环境影响评估声明草案 (DEIS) 和环境影响评估声明决案 (FEIS) 之间采取进一步措施以减少或消除这些重大施工期噪声影响的可能性, 例如使用更安静的施工设备、更改施工后勤计划以及备选隔音墙或其他隔音措施。如果确定了可行的缓解措施, 影响将被视为得到部分缓解。在没有可行的缓解措施的情况下, 提案项目会造成不可避免的重大施工噪音不利影响。

提案项目的增长诱导因素

除环境影响评估声明中确定和分析的项目外, 提案项目预计不会引起任何显著的额外增长。

提案项目将仅限于项目位址, 其中包括 248 街区, 15 号, 70 号和 76 号地块 (4 号位址); 247 街区, 1 和 2 号地块 (5 号位址); 以及位于曼哈顿下东区附近的 246 街区, 5 号地块 (6A 号位址)。提案项目将通过引入多达 2775 个新住宅单位来增加项目位址的密度, 其中 25% 或多达 694 户将被指定为永久性经济适用房, 其中包括约 200 个单位为新的低收入老年住房; 约 10858 总平方英尺的新零售空间; 约 17028 总平方英尺的额外社区设施空间; 以及约 22779 平方英尺的新开放空间——包括公共和私人开放空间。在 5 号位址, 现有 22440 平方英尺的罗格斯坡私人开放空间将扩建 11110 平方英尺, 共达约 33550 平方英尺 (约 0.77 英亩) 总面积将专用于公共开放空间。在三个项目位址, 与现有条件相比, 总面积约为 80020 平方英尺的公共和私人开放空间将会通过增设便利设施进行改建, 例如新的景观美化、辅路、座椅以及游乐区。这些用途将与周边地区的现有用途保持一致。如社会经济条件评估中所讨论, 虽然提案项目会增加新的人口, 总的来说, 家庭的平均收入将高于研究区域的平均家庭收入, 但在研究区域内已经观察到有高收入和新的市场租金价格住宅开发趋势。在未来无动议情况下, 预计提案项目将推出比预期主要是按市场租金价格的计划开发项目更高比例的经济适用房。在这方面, 与无动议情况相比, 其中预计项目将继续推动研究区域内的市场租金价格开发项目和住宅租金上涨的趋势, 提案项目将有助于维持研究区域内对于更广泛收入范围的家庭来说可负担的住房库存。因此, 提案项目预计不会引入或加速社会经济条件变化的趋势。

此外, 提案项目不包括引进或扩大可能导致间接开发的基础设施负荷 (例如下水道、中央供水); 任何提议的基础设施改进都将用于支持项目位址本身的开发。

资源不可逆和不可挽回的承诺

自然和建筑资源将用于提案项目的施工和运营。这些资源包括施工中使用的材料；在项目施工和运营期间消耗的燃料和电力形式的能源；以及开发、建设和运营项目各个组成部分所需的人力（即时间和人力）。

这些资源被认为是不可挽回的，因为极不可能再将它们用于除了提案项目之外的其他目的。提案项目构成项目位址作为土地资源的不可逆和不可挽回的承诺，从而使土地用于其他目的至少在短期内是不可行的。

这些土地资源 and 材料的承诺与提案项目的好处相比较。如项目描述中所述，提案项目将在项目位址创建多达 694 个永久性平价住宅单位，其中包括约 200 个新的低收入老年住房单位。这座永久性经济适用房将为纽约市长的住房的生产目标做出实质性贡献——*Housing New York: A Five-Borough, Ten-Year Plan* (纽约住房：五区十年计划)。提案动议还将在每个位址实施额外的防灾措施，并通过创造新的景观美化以及在项目位址划分专用公共和私人开放空间来改变周围的街景和行人体验。再者，项目位址的新底层零售将使已经位于两桥地区附近的零售组合锦上添花。*

Robert Dobruskin, AICP, 纽约市城市规划局环境评估
和审查司司长。

副本抄送: Marisa Lago, 主席
城市规划委员会

Gale Brewer 议员, 曼哈顿
行政区主席

Margaret Chin 议员,
纽约市议会,
1 区

Alysha Lewis-Coleman, 主席,
社区委员会 3, 曼

哈顿

Susan Stetzer, 分区经理,
社区委员会 3, 曼哈

顿

Raju Mann, 市议员,
司长, 土地使用司

Hilary Semel, MOEC

Terrell Estes, DEP

Gina Santucci, LPC

Owen Wells, DPR

Lisa Schreiber, NJTRANSIT

Purnima Kapur
Howard Slatkin
Naim Rasheed, DOT
Anita Laremont
Edith Hsu-Chen
Erik Botsford
Bob Tuttle
Sylvia Li
Beth Lebowitz
Steven Lenard
Jennifer Gravel
Michael Marrella
Olga Abinader
Evan Lemonides
Mauricio Garcia
Ronald Ying
Patricia Bussey
Susan Wong