



## Parcel Group 3

### Community Meeting – September 13, 2021 Frequently Asked Questions (FAQ)

---

#### PROJECT LOCATION:

**TENNYSON ROAD & MISSION BLVD., HAYWARD, CA 94544**  
**(510) 582-1460** [parcelgroup3@edenhousing.org](mailto:parcelgroup3@edenhousing.org)

---

#### **OVERVIEW:**

##### **1. Can you please provide an overview of the Parcel Group 3 project?**

Eden Housing and The Pacific Companies' (TPC) proposed community would create 176 new affordable apartment homes as well as an approximately 36,000 square foot school that will serve up to 384 students from preschool through 6th grade. In May of 2018, Eden and TPC came together to submit a joint venture response to the City of Hayward's Request For Proposal (RFP) for an affordable housing and school mixed use development on the Parcel Group 3 lands located in the Hayward hills near the intersection of Mission Boulevard and Tennyson Road. Eden and TPC were ultimately selected as the developers, and since then, they have collaborated closely with City staff to craft a complete entitlements application.

This new community will provide Hayward's expanding population with access to much needed affordable housing in the heart of the growing Mission Boulevard corridor. More than 50% of renters in the City of Hayward are rent-burdened, defined as spending 30% of income on rent, according to the National Low Income Housing Coalition 2020 Out of Reach Report. This transit-oriented community is located within walking distance of the South Hayward BART station, providing plentiful transit options for residents, students, and staff. The 176 new homes will be split into two buildings and will consist of a mix of studios, 1-bedroom, 2-bedroom, and 3-bedroom apartments. All new homes will be offered to individuals or families earning between 30%-80% of the Area Median Income (as defined by the California Tax Credit Allocation Committee, or CTCAC), or approximately \$32,000-\$88,000 for a two-person household. Two apartments will be reserved for live-in property managers hired by Eden Housing's own in-house management services department.

The current design clusters the housing into two separate 5-story buildings on the site's interior, allowing much of the hillside to become part of the future La Vista Park. One



Eden Housing Management, Inc. does not discriminate based on race, color, creed, religion, sex, national origin, age, familial status, handicap, ancestry, medical condition, physical handicap, veteran status, sexual orientation, AIDS, AIDS related condition (ARC), mental disability, or any other arbitrary basis. TDD/TTY 1-800-735-2922





## Parcel Group 3

### Community Meeting – September 13, 2021 Frequently Asked Questions (FAQ)

---

building will consist of only residential units while the other will also include an early education center on the ground floor. This development is located at the doorstep of the future La Vista Park, which will be a “go-to” location for area residents for years to come. The development team sees this connection to La Vista Park as a huge community asset and plans to provide pedestrian connections to and from the park for residents, school staff, and students. Trails and walking paths through the La Vista mixed use community are designed to build on the City’s vision to strengthen the existing neighborhood’s access to high quality open space.

**The Primary School – Hayward** will create a new 36,000 SF community school and early education facility with 18 elementary classrooms, six preschool classrooms, parent meeting rooms, dedicated health space, and two playgrounds. The school will provide early education, schooling, family supports, and health services as part of a three-part strategy: Start Early, Partner with Parents, and Integrate Services. For more information about the school and program, please visit their website: <https://www.theprimaryschool.org/hayward-program>.

**The City of Hayward** – The City has had an active role in the entitlements and design process of the Parcel Group Three Development. If you wish to address comments directly to the City, please contact: **Elizabeth Blanton**, AICP Associate Planner ([Elizabeth.Blanton@hayward-ca.gov](mailto:Elizabeth.Blanton@hayward-ca.gov)). The City of Hayward has additional information about the Route 238 Corridor Lands – Parcel Groups including this project at: <https://www.hayward-ca.gov/content/california-state-route-238-corridor-lands/parcel-groups>

#### 2. How will traffic be impacted by the new development and what measures have been taken to reduce congestion?

A detailed and robust transportation study was performed by the City of Hayward’s traffic and transportation consultants, Kittelson & Associates. Major intersections and roadways, including E16th Street and Hancock Street, were studied to determine any negative project impacts on local roadway operations during peak traffic and commute times. Based on the findings of the analysis, all study intersections and roadways are anticipated to operate acceptably with the addition of the new residential and school projects.





## Parcel Group 3

### Community Meeting – September 13, 2021 Frequently Asked Questions (FAQ)

---

School pick-up and drop-off were also analyzed to determine the potential impact on local traffic. The school project includes an internal circulation system to provide access for vehicles and pedestrians to the school as well as pedestrian connectivity to Tennyson Road and E16th Street. Staggered pick-up and drop-off measures are planned to be implemented to calm school traffic. Additionally, on-site restrictions will be put in place to prohibit access to the school from E16th Street during peak periods of school pick-up and drop-off. Other traffic calming methods were analyzed to divert school traffic from passing through residential streets and may be implemented if needed. Furthermore, school enrollment is not anticipated to reach full capacity until 2028. This provides time to assess the new school traffic demand and implement mitigation measures if necessary.

#### **3. How is neighborhood parking impacted and what is the parking plan for the project?**

The development team assessed parking impacts of the new residential and school development. The current parking plan meets and exceeds the City's requirements for school and residential parking. The school will require 46 parking spaces. The plan will provide 50 parking spaces for the school. The residential portion requires 88 parking spaces. The residential development will provide 183 parking spaces.

#### **4. The roads on E16th Street are in poor condition. What will the City of Hayward do to improve roads?**

The City of Hayward recognizes that E 16th Street needs road improvements and is working towards improving E 16th Street and all roads in the city. Measure BB was approved by Alameda County voters which provides a ½ cent sales tax to fund roadway improvement projects. Additionally, State Senate Bill 1 has provided funds to improve Hayward's roadways. The City of Hayward has additional information on funding roadway improvement projects at: <https://www.hayward-ca.gov/your-government/programs/measure-bbb-and-vehicle-registration-fee-funded-projects>

#### **5. Considering the proximity of the project to the Hayward fault and landslide hazard, what measures have been taken to ensure a safe development?**

A geotechnical assessment and fault exploration studies have been performed by geotechnical consultant, ENGEO, Inc. These studies assess subsurface conditions and fault hazards to evaluate site and building structure demands and thresholds. Results from the





## Parcel Group 3

### Community Meeting – September 13, 2021 Frequently Asked Questions (FAQ)

---

studies have led to the use of remedial grading for the project site which is used to mitigate earthquake hazards such as landslides. The design of the project adheres to all current City of Hayward and State of California building codes and earthquake safety standards.

#### 6. What is the evacuation plan for the area in case of an emergency?

The evacuation route for the La Vista properties and the Parcel Group 3 development has three potential pathways, Tennyson Road, E16th Street or Alquire Parkway (via Vista Grande Dr.), in the case that one or two pathways are inaccessible. According to the City of Hayward, these roads can meet the capacity to evacuate the population in case of an emergency. The City of Hayward's police and fire departments will also be on hand to direct traffic during an emergency evacuation.

#### 7. How can I apply for an apartment at La Vista Residential?

If you're interested in applying for an apartment at La Vista Residential, you can join our property interest list by visiting our project website and filling out the interest list form (<https://edenhousing.org/properties/la-vista-residential/>) or calling (510) 582-1460 and asking to be placed on the "La Vista Residential" interest list. Individuals on the property interest list will be contacted in the future when application intake begins.





## Parcel Group 3

### Community Meeting – September 13, 2021 Frequently Asked Questions (FAQ)

---

**UBICACIÓN DEL PROYECTO:**  
**TENNYSON ROAD & MISSION BLVD., HAYWARD, CA 94544**  
**(510) 582-1460 [parcelgroup3@edenhousing.org](mailto:parcelgroup3@edenhousing.org)**

---

#### **VISIÓN GENERAL:**

##### **1. ¿Puede proporcionar una visión general del proyecto Parcel Group 3?**

La comunidad propuesta por Eden Housing y The Pacific Companies (TPC) crearía 176 nuevos apartamentos asequibles, así como una escuela de aproximadamente 36,000 pies cuadrados que atenderá hasta 384 estudiantes desde preescolar hasta 6to grado. En mayo de 2018, Eden y TPC se unieron para presentar una respuesta de empresa conjunta a la Solicitud de Propuesta (RFP) de la Ciudad de Hayward para una vivienda asequible y desarrollo de uso mixto escolar en las tierras de Parcel Group 3 ubicadas en las colinas de Hayward, cerca de la intersección de Mission Boulevard y Tennyson Road. Eden y TPC fueron finalmente seleccionados como los desarrolladores, y desde entonces, han colaborado estrechamente con el personal de la Ciudad para elaborar una solicitud completa de derechos.

Esta nueva comunidad proporcionará a la población en expansión de Hayward acceso a viviendas asequibles muy necesarias en el corazón del creciente corredor de Mission Boulevard. Más del 50% de los inquilinos en la ciudad de Hayward están agobiados por el alquiler, definido como gastar el 30% de los ingresos en renta, según el Informe Fuera de Alcance 2020 de la Coalición Nacional de Vivienda de Bajos Ingresos. Esta comunidad orientada al tránsito se encuentra a poca distancia de la cercana estación de BART de South Hayward, que ofrece abundantes opciones de tránsito para residentes, estudiantes y personal. Las 176 nuevas casas se dividirán en dos edificios y consistirán en una mezcla de estudios, apartamentos de 1 dormitorio, 2 dormitorios y 3 dormitorios. Todas las casas nuevas se ofrecerán a individuos o familias que ganen entre el 30% y el 80% del ingreso medio del área (según lo definido por el Comité de Asignación de Crédito Tributario de California, o CTCAC), o aproximadamente \$32,000-\$ 88,000 para un hogar de dos personas. Se reservarán dos apartamentos para los administradores de propiedades que viven en casa contratados por el propio departamento de servicios de administración interno de Eden Housing.



Eden Housing Management, Inc. does not discriminate based on race, color, creed, religion, sex, national origin, age, familial status, handicap, ancestry, medical condition, physical handicap, veteran status, sexual orientation, AIDS, AIDS related condition (ARC), mental disability, or any other arbitrary basis. TDD/TTY 1-800-735-2922





## Parcel Group 3

### Community Meeting – September 13, 2021 Frequently Asked Questions (FAQ)

---

El diseño actual agrupa la vivienda en dos edificios separados de 5 pisos en el interior del sitio, lo que permite que gran parte de la ladera se convierta en parte del futuro Parque La Vista. Un edificio consistirá solo en unidades residenciales, mientras que el otro también incluirá un centro de educación temprana en la planta baja. Este desarrollo se encuentra en la puerta del futuro Parque La Vista, que será un lugar de "acceso" para los residentes del área en los próximos años.

El equipo de desarrollo ve esta conexión con La Vista Park como un gran activo comunitario y planea proporcionar conexiones peatonales hacia y desde el parque para los residentes, el personal de la escuela y los estudiantes. Los senderos y senderos para caminar a través de la comunidad de uso mixto de La Vista están diseñados para construir sobre la visión de la Ciudad de fortalecer el acceso del vecindario existente a espacios abiertos de alta calidad.

**La Escuela Primaria – Hayward** creará una nueva escuela comunitaria de 36,000 SF y una instalación de educación temprana con 18 salones de primaria, seis salones de preescolar, salas de reuniones para padres, espacio de salud dedicado y dos patios de recreo. La escuela proporcionará educación temprana, escolarización, apoyo familiar y servicios de salud como parte de una estrategia de tres partes: Comience temprano, Asíciense con los padres e Integre los servicios. Para obtener más información sobre la escuela y el programa, visite su sitio web: <https://www.theprimaryschool.org/hayward-program>.

**La Ciudad de Hayward** – La Ciudad ha tenido un papel activo en los derechos y el proceso de diseño del Desarrollo del Grupo de Parcelas Tres. Si desea dirigir sus comentarios directamente a la Ciudad, comuníquese con: **Elizabeth Blanton, Planificadora Asociada de AICP** ([Elizabeth.Blanton@hayward-ca.gov](mailto:Elizabeth.Blanton@hayward-ca.gov)). La Ciudad de Hayward tiene información adicional sobre los Grupos de Parcelas del Corredor de la Ruta 238, incluido este proyecto en: <https://www.hayward-ca.gov/content/california-state-route-238-corridor-lands/parcel-groups>

#### 2. ¿Cómo se verá afectado el tráfico por el nuevo desarrollo y qué medidas se han tomado para reducir la congestión?

Un estudio de transporte detallado y robusto fue realizado por los consultores de tráfico y transporte de la Ciudad de Hayward, Kittelson & Associates. Se estudiaron las principales intersecciones y carreteras, incluidas la calle E16 y la calle Hancock, para



Eden Housing Management, Inc. does not discriminate based on race, color, creed, religion, sex, national origin, age, familial status, handicap, ancestry, medical condition, physical handicap, veteran status, sexual orientation, AIDS, AIDS related condition (ARC), mental disability, or any other arbitrary basis. TDD/TTY 1-800-735-2922





## Parcel Group 3

### Community Meeting – September 13, 2021 Frequently Asked Questions (FAQ)

---

determinar cualquier impacto negativo del proyecto en las operaciones de las carreteras locales durante el tráfico pico y las horas de viaje. Sobre la base de los hallazgos del análisis, se prevé que todas las intersecciones y carreteras del estudio operen de manera aceptable con la adición de los nuevos proyectos residenciales y escolares.

También se analizó la recogida y devolución de la escuela para determinar el impacto potencial en el tráfico local. El proyecto escolar incluye un sistema de circulación interna para proporcionar acceso a vehículos y peatones a la escuela, así como conectividad peatonal a Tennyson Road y E16th Street. Se planea implementar medidas escalonadas de recogida y entrega para calmar el tráfico escolar. Adicionalmente, Se aplicarán restricciones en el lugar para prohibir el acceso a la escuela desde la calle E16 durante los períodos pico de recogida y entrega de la escuela. Se analizaron otros métodos de calmado de tráfico para desviar el tráfico escolar del paso por calles residenciales y se pueden implementar si es necesario. Además, no se prevé que la matrícula escolar alcance su capacidad máxima hasta 2028. Esto proporciona tiempo para evaluar la nueva demanda de tráfico escolar e implementar medidas de mitigación si es necesario.

#### **3. ¿Cómo se ve afectado el estacionamiento del vecindario y cuál es el plan de estacionamiento para el proyecto?**

El equipo de desarrollo evaluó los impactos del estacionamiento del nuevo desarrollo residencial y escolar. El plan de estacionamiento actual cumple y excede los requisitos de la Ciudad para estacionamiento escolar y residencial. La escuela requerirá 46 espacios de estacionamiento. El plan proporcionará 50 plazas de aparcamiento para la escuela. La parte residencial requiere 88 plazas de aparcamiento. El desarrollo residencial contará con 183 plazas de aparcamiento.

#### **4. Las carreteras de la calle E16th están en malas condiciones. ¿Qué hará la ciudad de Hayward para mejorar las carreteras?**

La ciudad de Hayward reconoce que E 16th Street necesita mejoras calles y está trabajando para mejorar E 16th Street y todas las carreteras de la ciudad. La Medida BB fue aprobada por los votantes del condado de Alameda, que proporciona un impuesto sobre las ventas de ½ centavo para financiar proyectos de mejora de carreteras. Además, el proyecto de ley 1 del Senado estatal ha proporcionado fondos para mejorar las carreteras de Hayward. La ciudad de Hayward tiene información adicional sobre la



Eden Housing Management, Inc. does not discriminate based on race, color, creed, religion, sex, national origin, age, familial status, handicap, ancestry, medical condition, physical handicap, veteran status, sexual orientation, AIDS, AIDS related condition (ARC), mental disability, or any other arbitrary basis. TDD/TTY 1-800-735-2922





## Parcel Group 3

### Community Meeting – September 13, 2021

#### Frequently Asked Questions (FAQ)

---

financiación de proyectos de mejora de carreteras en: <https://www.hayward-ca.gov/your-government/programs/measure-bbb-and-vehicle-registration-fee-funded-projects>

- 5. Considerando la proximidad del proyecto a la falla de Hayward y el peligro de deslizamientos de tierra, ¿qué medidas se han tomado para garantizar un desarrollo seguro?**

El consultor geotécnico, ENGEO, Inc. ha realizado una evaluación geotécnica y estudios de exploración de fallas. Estos estudios evalúan las condiciones del subsuelo y los peligros de fallas para evaluar las demandas y los umbrales del sitio y la estructura del edificio. Los resultados de los estudios han llevado al uso de una clasificación de remediación para el sitio del proyecto que se utiliza para mitigar los peligros de terremotos como deslizamientos de tierra. El diseño del proyecto se adhiere a todos los códigos de construcción y normas de seguridad contra terremotos actuales de la Ciudad de Hayward y del Estado de California.

- 6. ¿Cuál es el plan de evacuación del área en caso de emergencia?**

La ruta de evacuación para las propiedades de La Vista y el desarrollo de Parcel Group 3 tiene tres caminos potenciales, Tennyson Road, E16th Street o Alquire Parkway (a través de Vista Grande Dr.), en el caso de que uno o dos caminos sean inaccesibles. Según el Ayuntamiento de Hayward, estos caminos pueden cumplir con la capacidad de evacuar a la población en caso de una emergencia. Los departamentos de policía y bomberos de la ciudad de Hayward también estarán disponibles para dirigir el tráfico durante una evacuación de emergencia.

- 7. ¿Cómo puedo solicitar un apartamento en La Vista Residential?**

Si está interesado en solicitar un apartamento en La Vista Residential, puede unirse a nuestra lista de interesados en propiedades visitando nuestro sitio web del proyecto y completando el formulario de lista de interesados:

[\(https://edenhousing.org/properties/la-vista-residential/\)](https://edenhousing.org/properties/la-vista-residential/) o llamando al (510) 582-1460 y pidiendo ser incluido en la lista de interesados de “La Vista Residential”. Las personas en la lista de interesados en la propiedad serán contactadas en el futuro cuando comience la recepción de solicitudes.

