

住房和城市发展部

案卷编号FR-6437-N-01

为纽约市曼哈顿区的 **Fulton Elliott-Chelsea Houses**
重建项目起草环境影响报告书意向通知书

机构： HUD 社区规划和发展助理秘书办公室（Office of the Assistant Secretary for Community Planning and Development）

行动： 起草环境影响报告书（Environmental Impact Statement, “EIS”）意向通知书（Notice of Intent, “NOI”）

概括： 通过纽约市住房保护和发展局（Department of Housing Preservation and Development, “HPD”）以及纽约市房屋局（New York City Housing Authority, “NYCHA”），纽约市正在提供意向通知书（“NOI”）以为位于纽约市曼哈顿区拟议的 Fulton Elliott-Chelsea Houses 重建项目起草 EIS。作为 NYCHA 永久负担能力共同承诺（Permanent Affordability Commitment Together, “PACT”）计划的一部分，NYCHA 计划向美国住房和城市发展部（Department of Housing and Urban Development, “HUD”）提交以下申请：(1)公共住房财产的处置，以及(2)根据 HUD 租赁援助示范（Rental Assistance Demonstration, “RAD”）计划和修订版 1937 年《美国住房法》（U.S. Housing Act, “USHA”）第 18 条，将第 9 条公共住房补贴转换为第 8 条的项目补助券（Project Based Vouchers, “PBV”）。本 NOI 启动了 EIS 的公众范围界定工作，并提供了有关拟议行动、拟议行动的目的和需求以及 EIS 评估所考虑的备选方案的项目信息。本 NOI 邀请公众就拟议行动和备选方案可能带来的环境影响发表意见。

日期：在公众范围界定会议期间将接受对工作范围草案（Draft Scope of Work, “DSOW”）的意见，并在 2024 年 2 月 20 日星期二之前接受书面意见。有关更多信息，请参阅下面的“提交评论说明”。

地址：请感兴趣的公众、部落和机构就 EIS 的拟议范围、拟议行动的目的和需求、待考虑备选方案的确定、待评估的环境效益和影响以及任何其他与项目相关的问题或分析提交意见，以供考虑。书面意见可通过电子形式以电子邮件提交至 nepa_env@hpd.nyc.gov，也可通过普通邮件以打印件方式提交至：Department of Housing Preservation and Development, Attn: Anthony Howard, 100 Gold Street, #7-A3, New York, NY 10038。

欲了解更多信息，请联系：住房保护和发展局 – 建筑和土地开发服务司（Department of Housing Preservation and Development – Division of Building and Land Development Services）环境规划总监 Anthony Howard，地址为：100 Gold Street, #7-A3, New York, NY 10038；

电子邮件：Nepa_env@hpd.nyc.gov。

补充信息：

A. 背景信息

通过作为《联邦法规》第 24 编第 58.2 部分(a)(7)款规定的责任单位和联合牵头机构——HPD 以及作为《联邦法规》第 40 编第 1501 部分 7(b)款规定的当地项目发起方和联合牵头机构——NYCHA，纽约市正在提供此 NOI，以为位于纽约市曼哈顿区拟议的 Fulton Elliott-Chelsea Houses 重建项目起草 EIS（“拟议行动”，详见下文）。EIS 将评估的拟议行动包括将位于曼哈顿 Fulton、Elliott、Chelsea 和 Chelsea Addition Houses 园区（“项目地点”）内现有的 NYCHA 建筑（包括住宅和社区设施用途，以及新住宅建筑

的开发) 进行替换。作为 PACT 计划的一部分, NYCHA 计划向 HUD 提交以下申请: (1) 根据修订版 USHA 第 18 条和《联邦法规》第 24 编第 970 部分 (“第 18 条”) 的实施条例授权公共住房财产的处置, 以及(2)根据由修订版 2012 年《综合和进一步持续拨款法》(Consolidated and Further Continuing Appropriations Act) RAD 公告修订版 4 (2023 年 7 月 27 日发布的 RAD 补充公告 2013-19 中补充的 PIH 公告 2019-23) 创建的 RAD 计划, 将 1937 年《美国住房法》(《美国法典》(U.S.C)第 42 卷第 1437 节 g 款) 第 9 条规定的补贴转换为 1937 年《美国住房法》(《美国法典》第 42 卷第 1437 节 f 款) 第 8 条规定的 PBV 补贴。

根据 PACT 计划, NYCHA 将与 Elliott Fulton LLC (Essence Development 和 The Related Companies 的合资企业 (和/或其附属公司) (统称为“PACT 合作伙伴”) 签订涉及项目地点的长期土地租约。HUD 协助的项目地点的此类规划活动和应用需要环境许可。HPD 和 NYCHA 将根据修订版 1969 年《国家环境政策法》(National Environmental Policy Act, “NEPA”) 《美国法典》第 42 卷第 4321 节及以下法规、《联邦法规》第 40 编第 1500-1508 部分的环境质量委员会 (Council of Environmental Quality, “CEQ”) NEPA 条例、《联邦法规》第 24 编第 58 部分的 HUD 实施条例, 以及适当的《纽约州环境质量审查法》(New York State Environmental Quality Review Act, “SEQRA”) 和《纽约市环境质量审查》(New York City Environmental Quality Review, “CEQR”) 编制 EIS。

B. 项目地点

项目地点由 NYCHA 的四个开发项目组成: Chelsea、Chelsea Addition、Elliott 和 Fulton Houses, 位于曼哈顿 Chelsea 街区的两个独立的公共住宅园区。项目地点的现有用

途包括 2,056 个 NYCHA 住宅单元（dwelling unit, DU）、社区中心空间、休闲空间以及 95 个附属停车位。由于距离相隔约四分之一英里，Fulton Houses 和 Elliott-Chelsea Houses 将分开说明。Fulton Houses（“Fulton Houses 项目地点”）北面以 West 20th Street 为界，东面以 9th Avenue 为界，南面以 West 16th Street 为界，西面以 10th Avenue 为界。Fulton Houses 项目地点由 11 栋建筑组成，包括 3 栋 25 层和 8 栋 7 层建筑。这些建筑建于 20 世纪 60 年代初，共有 944 个住宅单元，居住着约 2,100 名居民。Hudson Guild 是一家提供多种服务的非营利性社区机构，为在 Chelsea 及周边地区生活、工作或上学的人们提供服务，其在 Fulton Houses 项目地点运营一个社区中心和办公空间。

Fulton Houses 项目地点周围有多种土地用途，包括住宅、商业、机构和开放空间。这些土地的用途受到不同基本分区法规的管辖，此类法规适用于特定地理区域（称为分区）。Fulton Houses 项目地点邻近地区的分区包括：北面沿 10th Avenue 的 R7B 住宅区以及 C2-5 商业覆盖区；东面有 C2-6A 商业区（相当于 R8A 住宅区）、R8 住宅区和 C2-5 商业覆盖区以及 R7B 住宅区；南面有 M1-5 制造业区；以及西面沿 10th Avenue 的 C6-3 商业区（相当于 R9 住宅区）和 R8A 住宅区以及 C2-5 商业覆盖区。上述地区的某些部分属于 West Chelsea 特别区（Special West Chelsea District），该区适用特殊的分区规则。这些规则可能会修改或取代基础分区。

Chelsea、Chelsea Addition 和 Elliott Houses（统称为“Elliott-Chelsea 项目地点”）的北面以 West 27th Drive 为界，东面以 9th Avenue 为界，南面以 West 25th Street 为界，西面以 10th Avenue 为界，Chelsea 公园毗邻该地点北侧。Elliott Houses 建于 20 世纪 40 年代。该园区包括 4 栋 11-12 层的建筑。这些建筑共有 591 个住宅单元，居住着约 1,200 名居民。这里还有一个幼儿教育中心。Chelsea Houses 建于 20 世纪 60 年代初。该园区包括

两栋 21 层的建筑。这些建筑共有 425 个住宅单元，居住着约 1,000 名住户。Chelsea Addition Houses 建于 1968 年。它是一座 14 层的单体建筑。该建筑共有 96 个住宅单元，居住着约 110 名居民。该建筑专为老年家庭设计（《美国法典》第 42 卷第 1437 节 e 款）。Hudson Guild 还在 Elliott-Chelsea Houses 项目地点上毗邻 Chelsea Addition 大楼的一栋建筑内运营着一个社区中心、办公室和娱乐空间。

Elliott-Chelsea Houses 项目地点周围有多种土地用途，包括住宅、机构、商业、开放空间和交通/公用设施；后者的用途包括位于 11th Avenue 和 12th Avenue 之间的美国邮政服务局（US Postal Service）曼哈顿车辆维修设施（Manhattan Vehicle Maintenance Facility）和纽约市卫生局维修厂（NYC Department of Sanitation Repair Shop）。Elliott-Chelsea Houses 项目地点附近的分区包括：Chelsea Park 以北的 C6-4 商业区（相当于 R10 住宅区）（在地图上该公园用地没有分区指定）；东面以 R8 住宅区为界；东南面以 C2-6 商业区（相当于 R8 住宅区）为界；南面以 R7B 和 R8A 住宅区为界；西面以 C6-3 商业区（相当于 R9 住宅区）和 M1-5 制造区（以及 West Chelsea 特别区）为界。

C. 目的和需要

如上所述，Elliott Houses 建于 20 世纪 40 年代，Chelsea Houses 和 Fulton Houses 建于 20 世纪 60 年代初。Chelsea Addition 建于 1968 年。这些开发项目中的建筑和单元已严重老化，需要进行大量维修和修复。这些问题包括但不限于长期存在的霉菌和渗漏、含铅油漆、过时的机械和电气系统以及陈旧的装置和电器。这些问题对居民的生活质量产生了负面影响。

拟议行动的目的是改善 Fulton 和 Elliott-Chelsea Houses 现有公共住房居民的生活质量和住房稳定性。为此，将为所有现有居民建造新的 PBV 援助住房，同时保留 PACT 计

划规定的永久负担能力和居民权利。拟议行动的目的还在于促进建造更多经济适用房和市场价格住房单元，以解决纽约市经济适用房和一般住房的严重短缺问题，并为该项目的 PACT 部分提供财政支持。如 C 部分所述，这将有助于通过建造数百套新住房单元（包括经济适用房和市场价格单元）来解决纽约市经济适用房的严重短缺问题。新的经济适用房将通过增加纽约市的经济适用房存量来直接解决短缺问题，而新的市场价格单元将通过增加纽约市的住房总体供应来间接解决短缺问题。拟议行动还将促进更多社区设施、零售和开放空间的开发，使 NYCHA 的居民和周边社区受益。

D. 拟议行动

拟议行动考虑开展以下活动：

- a) 分阶段拆除和替换项目地点上所有现有的住宅单元和社区设施空间；以及
- b) 分阶段开发新的混合用途建筑，包括经济适用和市场价格住宅单元、新的社区设施空间，以及项目地点的新零售（包括超市）用途。

拟议行动将有助于分阶段替换以下现有用途，包括：

- a) Fulton和Elliott-Chelsea开发项目的2,056个DU；
- b) 目前由Hudson Guild运营的总面积约67,159平方英尺（gross square feet, gsf）的现有社区设施空间；以及
- c) 95个附属停车位。

新开发项目将遵循上述行动。拟议行动的两个开发备选方案已经确定，并将在 EIS 中进行分析，即重新分区备选方案（Rezoning Alternative）和非重新分区备选方案（Non-Rezoning Alternative）。

重新分区备选方案需要纽约市规划委员会（City Planning Commission, CPC）通过统一土地使用审查程序（Uniform Land Use Review Procedure, ULURP）批准。该备选方案将带来额外的开发，包括：

- a) 多达 3,454 个新的 DU，其中包括多达 1,038 个永久性可负担 DU（即占总数的 30%）和多达 2,416 个市场价 DU（即占总数的 70%）。按照纽约市的强制包容性住房（Mandatory Inclusionary Housing, MIH）要求，经济适用 DU 将在混合收入建筑中进行开发；
- b) 多达 46,364 gsf 的本地零售（包括超市）空间；
- c) 多达 108,693 gsf 的额外社区设施空间；以及
- d) 在 Fulton Houses 项目地点增加 1 个停车位。

非重新分区备选方案无需获得 CPC 批准。它将带来额外的发展，包括：

- a) 多达 1,783 个新的 DU，其中包括在新的混合收入建筑中建造多达 536 个经济适用的 DU 和 1,247 个市场价 DU。经济适用 DU 将在混合收入建筑中开发，并记录在 NYCHA 监管协议以及 NYCHA 与 PACT 合作伙伴之间的其他交易文件中；
- b) 多达 29,075 gsf 的本地零售（包括超市）空间；
- c) 多达 132,549 gsf 的额外社区设施空间；以及
- d) 在 Fulton Houses 项目地点增加 1 个停车位。

拟议行动将涉及分阶段拆除项目地点内的所有 18 栋现有建筑，并分阶段用新建筑取而代之。拟议行动的分期设计旨在最大限度地减少对现场现有居民的干扰。拟议行动预计 2040 年完工（称为“建设年”）。根据重新分区备选方案，将有 15 栋新建筑，高度从 11 层（约 140.33 英尺）到 39 层（约 416.0 英尺）不等，现场共有 96 个附属停车位。在

非重新分区备选方案中，将有 17 栋新建筑，高度从 11 层（约 140.33 英尺）到 39 层（约 416.0 英尺）不等。

EIS 将分析重新分区备选方案和非重新分区备选方案下项目地点的净增量变化。这些备选方案将与“无行动备选方案”进行比较。“无行动备选方案”假定现有建筑将保留，项目地点上将不再进行新的开发，日常维护和维修将继续进行。这项分析确保在环境审查中考虑到拟议行动可能造成的最严重环境影响。

2023 年 10 月，纽约州公园、娱乐和历史保护办公室（New York State Office of Parks, Recreation, and Historic Preservation）、州历史保护办公室（State Historic Preservation Office, “SHPO”）表示，根据《州历史保护法》（National Historic Preservation Act, NHPA）第 106 条，需要对 Elliott Chelsea Houses 进行审查。该地点符合列入国家和州历史名胜名录（State and National Register of Historic Places, S/NR）的资格要求。第 106 条要求与 SHPO 和相关方、部落或机构进行外联和协商。还将向一般公众进行外联。

除了第 106 条规定的外联和协商外，拟议行动的实施还需要联邦、州和地方的批准。其中包括 HUD 根据 HUD 第 18 条批准的公共住房财产处置，以及 NYCHA 理事会批准与 PACT 合作伙伴的长期土地租赁。

根据纽约市统一土地使用审查程序（ULURP），重新分区备选方案需要获得 CPC 的批准。向 CPC 寻求的土地使用行动将包括：一项分区地图修正案，以建立允许拟议体积和高度的分区；一项分区文本修正案，将项目地点指定为强制性包容性住房区

（Mandatory Inclusionary Housing Areas, MIHA）；以及一项大型综合开发（large-scale

general development, LSGD) 特别许可证, 以促进拟议地点规划。根据 ULURP, 非重新分区备选方案不需要获得 CPC 的批准。

将对上述每个备选方案的每个影响类别进行同等详细程度的评估。此分析将按照适用的筛选数值、方法和影响确定数值进行。

E. 提议的行动备选方案

根据执行 NEPA 的 CEQ 法规, EIS 将审查一系列潜在可行的拟议行动的合理备选方案 (《联邦法规》第 40 编第 1502.14 部分)。根据 NEPA 的要求, 将对每个备选方案进行同等详细的评估。由于迄今为止的项目规划工作, 目前提议在 EIS 中进行评估的备选方案包括:

- a) 无行动备选方案: 如上所述。
- b) 重新分区备选方案: 如上所述。
- c) 非重新分区备选方案: 如上所述。

F. EIS 的需求

上述拟议行动有可能对人类环境质量产生重大影响。CEQ 实施条例 (《联邦法规》第 40 编第 1500-1508 部分) 和 HUD 实施条例 (《联邦法规》第 24 编第 58 部分) 要求根据 NEPA 的要求编制 EIS。对本通知的回复将用于: (1) 确定重大环境问题; (2) 协助制定一系列待考虑的备选方案; (3) 确定 EIS 应解决的问题; 以及 (4) 确定将参与 EIS 程序的机构和其他各方及其参与的基础。

G. 可能的环境影响

由于居民数量的增加和建筑环境的扩大, 拟议行动可能会对以下领域产生重大影响, 这些影响将在 EIS 中进行讨论: 土地使用、分区和公共政策; 沿海地区管理/滨水

区振兴政策（Waterfront Revitalization Policies, WRP）；洪泛管理和洪水保险；社会经济条件；环境正义；社区设施和服务；开放空间；绿阴；历史和文化资源/历史保护；城市设计和视觉资源；自然资源；危险物质；供水和下水道基础设施；固体废物和环卫服务；能源；运输；空气质量；温室气体排放和气候变化；噪声；公共卫生；街区特色；以及施工影响。

NEPA 工作范围草案包括联邦、州和地方机构的预期许可和批准的初步清单。HPD 和 NYCHA 将与相关机构或实体协调，以遵守联邦、地方和州法律。NEPA EIS 还将协助相关实体进行任何最终的 CEQR 和/或 SEQRA 调查。

HPD 和 NYCHA 邀请所有相关方参加范围界定会议。

H. 范围界定

本通知的发布将启动公众范围界定期。在范围界定过程和范围界定框架最终确定之后，将开始起草环境影响说明草案（Draft Environmental Impact Statement, DEIS）。

DEIS 将包括相关信息、评估以及对拟议行动潜在环境影响的分析。DEIS 制定完成后，将通过在《联邦公报》（Federal Register）上发布“可用通知”（Notice of Availability），并公布于 <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/Chelsea-Fulton.page> 上，供公众查阅。

自公布之日起，将有至少 45 天的公众评议期，包括举行听证会。此外，还将通过公告、公开邮件和当地新闻媒体公布 DEIS 的制定完成和公众发表意见的机会。我们邀请所有感兴趣的联邦、州和地方机构、印第安部落和公众对范围界定文件和 DEIS（如有时）发表意见，包括对潜在备选方案的确定、与拟议行动相关的信息和分析发表意见。对受项目影响的自然资源或其他公共资源拥有管辖权的机构，或拥有 HPD 应在 DEIS 中考虑的项目地点信息的机构，请向本通知中指定的个人提交意见。

公众范围界定会议不会对项目做出任何决定。

公众范围界定期结束后，HPD、NYCHA 和 PACT 合作伙伴将对收到的意见进行汇编，以制定 DEIS 的最终工作范围。预计将于 2024 年春季在《联邦公报》上发布 DEIS 的可用性通知。DEIS 公众意见征询期结束后，将编制最终环境影响报告书（Final Environmental Impact Statement, FEIS）。目前，预计将于 2024 年夏季/秋季在《联邦公报》上发布 FEIS 的可用性通知，之后将发布决定记录（Record of Determination, ROD）和结论陈述声明（Statement of Findings）。

I. 提交评论说明

参加范围界定会议的说明以及 DSOW 可在 <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/Chelsea-Fulton.page> 上查阅。

注册说明将在每次公开会议前至少两周在 NYCHA 的项目网站上公布。NYCHA 和 HPD 将举行两次现场范围界定会议。第一次会议将于东部标准时间（Eastern Standard Time, “EST”）2024 年 2 月 1 日星期四下午 6 点开始，在 Fulton 园区的 Hudson Guild Fulton 社区中心举行（地址：119 9th Avenue, New York, NY 10011）。第二次会议将于东部标准时间 2024 年 2 月 7 日星期三下午 6:30 开始，在 Elliott-Chelsea 园区的 Hudson Guild John Lovejoy Elliott 社区中心举行（地址：428 West 26th Street, New York, NY 10001）。

NYCHA 和 HPD 还将于东部标准时间 2024 年 2 月 5 日星期一下午 4 点开始通过 Zoom 举行在线范围界定会议（Zoom 信息将在会议前至少 10 天在项目网站上共享；访问网址为 <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/Chelsea-Fulton.page>）。每次会议将提供西班牙语、普通话、粤语、俄语和美国手语同声传译。如果有需要额外特殊协助（如口译、

字幕或签名服务) 以参加范围界定会议的个人, 应通过电子邮件 nepa_env@hpd.nyc.gov 提出申请。

所有公众范围界定会议的日期也将至少提前 15 天在当地报纸和拟议行动网站 <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/Chelsea-Fulton.page> 上发布公告。