

关于发布位于纽约州曼哈顿区的Fulton和Elliott-Chelsea住宅重建项目环境影响报告书草案（DEIS）和公开听证会公告的通知

机构： 纽约市住房保护和发展局（New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD）、美国住房和城市发展部（United States Department of Housing and Urban Development, HUD）责任单位、《国家环境政策法》（National Environmental Policy Act, NEPA）下的牵头机构，以及纽约市住房管理局（New York City Housing Authority, NYCHA），作为项目发起人和联合牵头机构。

行动： 发布和征求意见通知；公开听证会通知。

概括： HPD和NYCHA宣布将于2025年3月28日就位于纽约州曼哈顿区的Fulton和Elliott-Chelsea住宅重建项目发布环境影响报告书草案（Draft Environmental Impact Statement, DEIS）和公开听证会通知。拟议项目包括分阶段拆除和全面替换NYCHA的Fulton、Elliott、Chelsea和Chelsea Addition Houses开发项目中的现有住宅和社区设施空间（统称“项目场地”），以及在项目场地上分阶段开发更多新的混合用途建筑，这将在项目场地上建造更多永久性可负担和市场价格住宅单元，以及更多社区设施空间、新的商业用途和附属开放空间。拟议项目将位于纽约州纽约市曼哈顿区的Chelsea社区。有关拟议项目和项目场地的更多说明，请参见“补充信息”部分。DEIS包含详细的项目说明和环境影响说明，包括与“无行动备选方案”、“重新分区备选方案”、“非重新分区备选方案”、“街区中段大型建筑群备选方案”、“修复和填充备选方案”以及“无重大不利影响备选方案”相关的直接、间接和累积影响。在这些备选方案中，由于“重新分区备选方案”、“非重新分区备选方案”和“街区中段大型建筑群备选方案”能满足拟议项目的目的和需求，因此它们成为拟议项目的实施选择，这一点也已在DEIS中明确。我们征求公众对Fulton和Elliott-Chelsea房屋重建项目提供意见。

DEIS的发布： 公众可以在以下网站查阅电子版本的DEIS：HPD - <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/environmental-review.page> 以及 NYCHA - <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/pact/chelsea-fulton.page>。NYCHA和HPD还将应要求提供DEIS的CD/闪存以及纸质副本（视供应情况而定）。公众可以通过致电索取DEIS的CD或纸质副本：212-863-7248。

相关日期和公众评议：自**2025年3月28日**起，DEIS将在“**DEIS的发布**”部分中指定的位置提供。此日期也标志着公众评议期的开始。有关DEIS的意见必须在本通知发布后的45天内，即**2025年5月12日**或之前，使用本发布通知中“**地址**”部分中列出的任一方式提交。HPD和NYCHA将举办公众听证会，让公众有机会口头表达意见：

- 2025年4月16日，下午4时 – 线上会议（Zoom）- 此处注册：<http://bit.ly/41CBXvT>
- 2025年4月23日，下午6时 – 会议地址：Fulton Houses Senior Center - 119 9th Ave., New York, NY 10011
- 2025年4月24日，下午6:30 – 会议地址：Elliott-Chelsea Community Center – 441 West 26th St., New York, NY 10001

有关公众听证会的详细信息，请参见“**补充信息**”部分。在听证会上提出的口头意见都将由HPD和NYCHA进行记录并纳入考量。请注意，如果所有事务均已完成，听证会可能提前结束。公众也可以在听证会上向HPD和NYCHA提交书面意见，供最终EIS（FEIS）纳入考量。

地址：直至2025年5月12日，公众都可以使用以下任一方式提交书面意见：

- 1) 电子邮件：nepa_env@hpd.nyc.gov
- 2) 邮寄：
Department of Housing Preservation Attn:Anthony Howard
100 Gold Street, #7-A3
New York, NY 10038
- 3) 亲自递交：与邮寄地址相同，除联邦和州法定假日外，周一至周五上午9时至下午5时均接受递交。

为避免重复，请仅使用其中一种方式提交意见。

NYCHA和HPD还将应要求提供DEIS的CD/闪存以及纸质副本（视供应情况而定）。公众可以通过致电索取DEIS的CD或纸质副本：212-863-7248。

如需了解更多信息，请联系：如果您对本通知或公众听证会有任何疑问，请写信或发送电子邮件至：

联系人： Anthony Howard
地址： 100 Gold Street, #7-A3
New York, NY 10038
电话： 212-863-7248
电子邮件：nepa_env@hpd.nyc.gov

补充信息

项目说明

作为永久共同负担能力承诺（Permanent Affordability Commitment Together, PACT）计划的一部分，NYCHA计划向HUD提交申请，以根据修订版1937年《美国住房法案》（United States Housing Act）第18条，和《联邦法规》（CFR）第24编第970部分（第18条）的实施条例以及由修订版《2012年综合和进一步持续拨款法案》（Consolidated and Further Continuing Appropriations Act）创建的租金援助示范（Rental Assistance Demonstration, RAD）计划的授权，处置公共住房财产，将1937年《美国住房法案》（《美国法典》（USC）第42卷第1437节g款）第9条规定的补贴转换为1937年《美国住房法案》（《美国法典》（USC）第42卷第1437节f款）第8条规定的基于项目的代金券（PBV）补贴。根据PACT计划，NYCHA将与Essence Development和相关公司和/或其附属公司（统称为PACT合作伙伴）的合资企业Elliott Fulton LLC签订涉及项目场地的99年土地租约。HUD协助的项目地点的此类规划活动和申请需要根据NEPA获得环境许可。HPD作为CFR第24编第58.2部分(a)(7)款规定的HUD责任单位和牵头机构，NYCHA作为CFR第40编第1501部分7(b)款规定的联合牵头机构，为本拟议项目准备了此DEIS。由于拟议项目除需要联邦批准外，还需要地方和州的批准，因此，除NEPA外，EIS中的分析还将符合《州环境质量审查法》（State Environmental Quality Review Act, SEQRA）和《市环境质量审查法》（City Environmental Quality Review, CEQR）的规定。

拟议项目将影响NYCHA的两个园区，包括Fulton Houses（“Fulton Houses项目场地”）、Elliott Houses、Chelsea Houses和Chelsea Addition Houses（统称为“Elliott-Chelsea Houses项目场地”）。

Fulton Houses项目场地占据四个街区的部分区域，北至W. 20th Street，东至9th Avenue，南至W. 16th Street，西至10th Avenue。Fulton Houses项目场地的用途包括944个NYCHA住宅单元（dwelling unit, DU）、14,634平方英尺（gross square feet, gsf）的邻里中心空间以及95个附属停车位。Fulton Houses项目场地包括12栋现有建筑，其中包括10栋住宅和1栋混合住宅/社区设施建筑，1栋仓储/维修车库建筑，层数从1层到25层不等。

John Lovejoy Elliott Houses、Chelsea Houses和Chelsea Addition Houses作为一个实体进行管理（Elliott-Chelsea Houses）并构成了Elliott-Chelsea Houses项目场地。Elliott-Chelsea Houses项目场地占据了两个街区的部分区域，北至Chelsea Park，东至9th Avenue，南至W. 25th Street，西至10th Avenue。Elliott-Chelsea Houses项目场地的用途包括1,112个NYCHA DU、42,225平方英尺的社区设施邻里中心空间以及10,300平方英尺的日托空间。Elliott-Chelsea Houses项目场地包括10栋现有建筑，其中包括7栋住宅，2栋社区设施建筑，1栋仓储/维修车库建筑，层数从1层到21层不等。

拟议项目将包括以下活动：

- 分阶段拆除和完全替换项目场地上所有现有的DU和社区设施空间；以及
- 在项目场地上分阶段开发更多新的混合用途建筑，这将创造更多永久经济适用和市场价格住宅单元，以及新的商业空间、附属开放空间和额外的社区设施空间。

历经60多年的持续使用，项目场地上的建筑和单元已严重破损，不符合标准。长期存在的问题包括遍布的霉菌和渗漏、含铅油漆、过时的建筑系统，包括但不限于电梯、供暖、通风、机械和电气系统以及固定装置和电器。这些问题累积在一起，对居民的生活质量产生了负面影响。

拟议项目有两个主要目的。目的之一是改善Fulton和Elliott-Chelsea Houses现有公共住房居民的生活质量和住房稳定性。拟议项目的另一个目的则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，纽约市将为拟议项目的PACT和经济适用房部分提供财政支持。

DEIS

DEIS包含详细的项目说明，描述了拟议项目的各种备选方案（“无行动备选方案”、“重新分区备选方案”、“非重新分区备选方案”、“街区中段大型建筑群备选方案”、“修复和填充备选方案”以及“无重大不利影响备选方案”），并描述了环境影响，包括与下述拟议项目考虑的三个备选方案（“重新分区备选方案”、“非重新分区备选方案”和“街区中段大型建筑群备选方案”）相关的直接、间接和累积环境影响。

重新分区备选方案

除获得NYCHA和HUD的批准外，此备选方案还需要通过统一土地使用审查程序（Uniform Land Use Review Procedure, ULURP）获得纽约市的额外酌情土地使用批准，预计将包括分区地图和文本修订以及大规模综合开发（Large Scale General Development, LSGD）的分区特别许可。不过，前两栋建筑将依法建造，无需额外批准。

在重新分区备选方案下，将分阶段拆除和替换项目场地上所有现有建筑、DU和社区设施空间。所有2,056个现有NYCHA DU将被替换为第8条PBV DU并保留给当前的FEC居民。在重新分区备选方案下，Fulton Houses项目场地将开发944个第8条PBV DU，并为项目场地的现有居民预留，另外还有1,788个混合收入建筑DU，其中537个将是强制性包容性住房（Mandatory Inclusionary Housing, MIH）永久经济适用房DU（即住宅总建筑面积的30%），其余1,251个DU（住宅总建筑面积的70%）将是市场价格单元。此外，还有总面积16,724平方英尺的本地零售区、6,580平方英尺的超市、另外53,939平方英尺的社区设施邻里中心、9,770平方英尺的日托中心和2,500平方英尺的医疗办公室相关用途（也称为医

疗保健)。Fulton Houses项目场地上现有的95个附属停车位也将被更换，并增加1个停车位，使Fulton Houses项目场地上的停车位总数达到96个。将为Fulton Houses项目场地的居民提供总面积2.588英亩的附属开放空间。

在重新分区备选方案下，Elliott-Chelsea Houses项目场地将开发1,112个第8条PBV DU，并为项目场地的现有居民预留，另外还有1,666个混合收入建筑DU，其中501个将是MIH永久经济适用房DU，其余1,165个DU将是市场价格单元。此外，还有总面积12,060平方英尺的本地零售、11,000平方英尺的超市、90,143平方英尺的社区设施邻里中心、8,215平方英尺的日托中心和11,285平方英尺的医疗办公室相关用途。将为Elliott-Chelsea Houses项目场地的居民提供总面积2.838英亩的附属开放空间。

非重新分区备选方案

在非重新分区备选方案下，与重新分区备选方案类似，项目场地上的所有现有建筑将被拆除，新建筑将分阶段建造。所有2,056个现有NYCHA住房DU将被替换为第8条PBV DU并保留给当前的FEC居民。根据ULURP，非重新分区备选方案不需要根据ULURP获得任何酌情批准。根据《纽约市分区决议》（Zoning Resolution, ZR）第3章第II条的可选替代建筑群规定，该方案将采用场地和体量规划，以充分利用所有允许的建筑面积。

在非重新分区备选方案下，Fulton Houses项目场地将开发944个第8条PBV DU，并为项目场地的现有居民预留，另外还有960个混合收入DU，其中289个将是经济适用房DU，其余671个DU将是市场价格单元。此外，还将有总面积21,675平方英尺的本地零售、7,400平方英尺的超市、57,367平方英尺的社区设施邻里中心、3,206平方英尺的日托中心和2,500平方英尺的医疗办公室相关用途。Fulton Houses项目场地上现有的95个附属停车位也将被更换，并增加1个停车位，使停车位总数达到96个。将为Fulton Houses项目场地的居民提供总面积2.287英亩的附属开放空间。

在非重新分区备选方案下，Elliott-Chelsea Houses项目场地将开发1,112个第8条PBV DU，并为项目场地的现有居民预留，另外还有823个混合收入DU，其中247个将是经济适用房DU，其余576个DU将是市场价格单元。还有117,640平方英尺的社区设施邻里中心、9,449平方英尺的日托中心和9,546平方英尺的医疗办公室相关用途。将为Elliott-Chelsea Houses项目场地的居民提供总面积3.083英亩的附属开放空间。

街区中段大型建筑群备选方案

街区中段大型建筑群备选方案的开发计划与上文详述的重新分区备选方案相同，但在Fulton Houses项目场地的大型建筑群安排（即建筑的地理分布、建筑高度和后退距离，以及开放区域）方面有所不同。虽然这两个备选方案都会产生新的高层建筑，但根据重新分区备选方案，最高的建筑将位于9th Avenue沿线，而根据街区中段大型建筑群备选方案，最高的建筑将位于街区中段区域。此外，将为Fulton Houses项目场地的居民提供总面积2.619英亩的附属开放空间。街区中段大型建筑群备选方案在Elliott-Chelsea Houses项目场地的大型建筑群安排将与重新分区备选方案相同。

为了促进街区中段大型建筑群备选方案的开发，NYCHA和PACT合作伙伴将向纽约市寻求与上文详述的重新分区备选方案相同的酌情土地使用批准。预计将包括分区地图、文本修订和LSGD分区特别许可。不过，前两栋建筑将依法建造，无需额外批准。

关于第106条审查的公告

HPD作为责任单位承担了HUD的环境责任，并发布此公开听证会通知，作为其在1966年《国家历史保护法案》（National Historic Preservation Act, NHPA）第106节实施规定（CFR第36编第800部分）下履行的责任的一部分。

CFR第36编第800部分要求：作为HUD的责任单位，HPD应确定任何拟拆除的建筑是否已列入或有资格列入国家历史名胜名录（National Register of Historic Places, NR）；评估新建筑对其他历史遗产（包括考古资源）的任何直接或间接影响；并设法避免、尽可能减少或减轻任何不利影响。

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）作为州历史保护办公室（State Historic Preservation Office, SHPO）认定：Fulton Houses不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。在相同的评估中，SHPO认定：根据标准C（Criterion C），Elliott-Chelsea Houses的场地规划和建筑设计符合列入S/NR的资格要求。SHPO还指出，Elliott Houses是纽约市首批完全由高层建筑组成的公共资助住房项目，儿童中心采用了中世纪现代设计，而Chelsea Addition Houses则是野蛮主义建筑的杰出典范。由于HPD、NYCHA和PACT合作伙伴提议拆除Elliott-Chelsea Houses，并在该场地上开发新的混合用途建筑，根据NHPA第106条，拟议项目将产生不利影响，要求探索Elliott-Chelsea Houses的备选拆除方案。因此，对拟议项目进行了备选方案分析。

HPD和NYCHA已启动公众征询，以寻找方法避免、尽可能减少或减轻拟议项目对历史遗产的不利影响。我们鼓励公众在公开听证会上就拟议项目可能如何影响历史遗产以及如何避免、尽可能减少或减轻这些影响发表意见。

公开听证会

如上所述，HPD和NYCHA将于以下日期和时间在以下地点举行公开听证会：

- 2025年4月16日，下午4时 – 线上会议（Zoom）- 此处注册：<http://bit.ly/41CBXvT>
- 2025年4月23日，下午6时 – 会议地址：Fulton Houses Senior Center - 119 9th Ave., New York, NY 10011
- 2025年4月24日，下午6:30 – 会议地址：Elliott-Chelsea Community Center – 441 West 26th St., New York, NY 10001

公开听证会的目的之一是让作为联合牵头机构的HPD和NYCHA就DEIS中提供的信息听取意见。在听证会上，HPD和NYCHA不会对任何意见做出回应，也不会就拟议项目采取行动。公开听证会上的意见和/或陈述将作为公众评议期收集的公共记录的一部分，并将在编制最终EIS（FEIS）时纳入考量。会议设施可供残疾人使用。每场听证会均将提供西班牙语、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、字幕或手语服务）以参加范围界定会议的个人，应至少在公开听证会召开前5日，通过电子邮件nepa_env@hpd.nyc.gov提出申请。