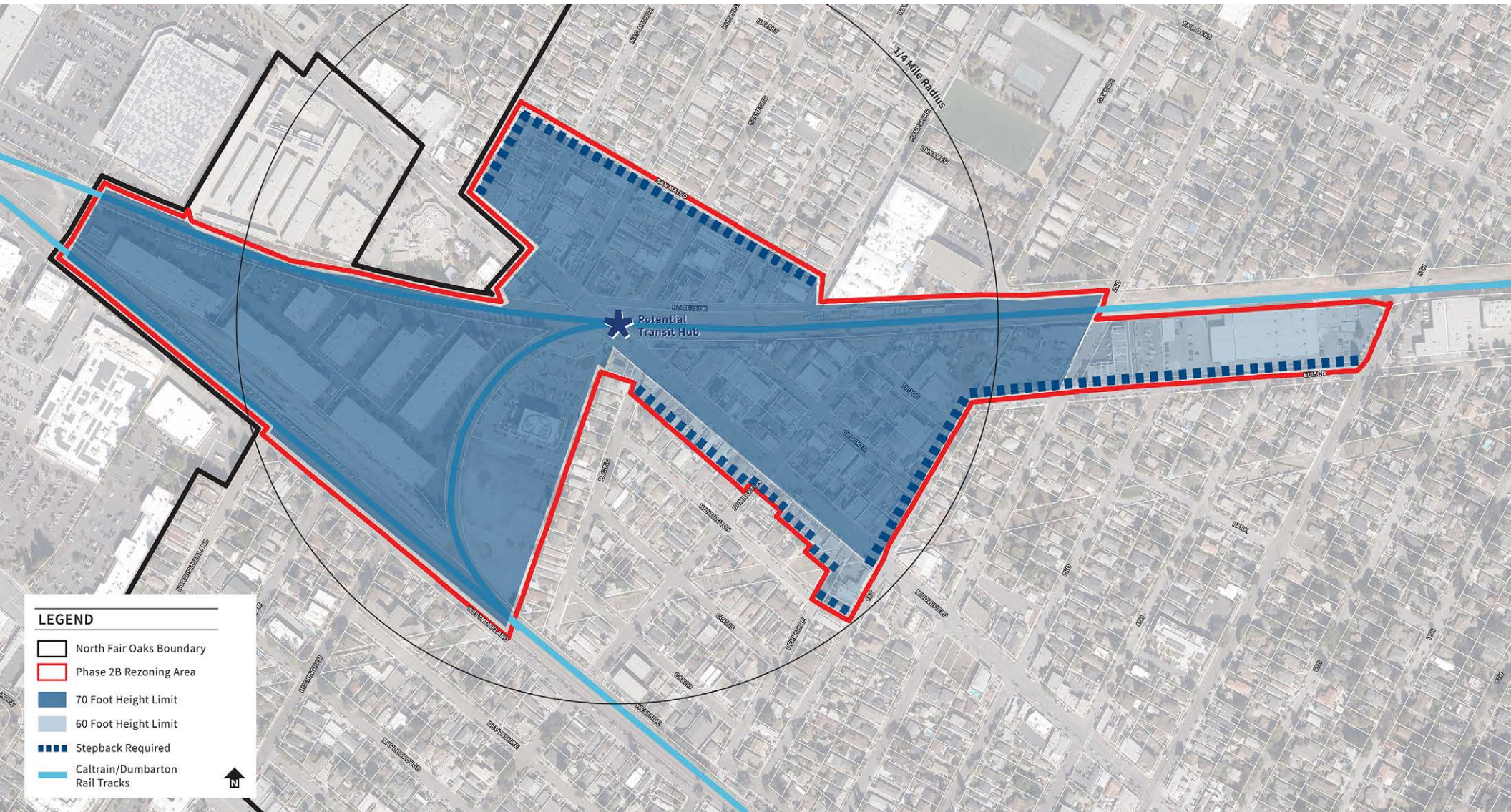


Phase 2B Commercial Mixed Use | Proposed Height Limits



For more information, contact:

Will Gibson, Planner
wgibson@smcgov.org
650-363-1816

Para preguntas en español, contacte a:

Ofelia Guner, Planner
oguner@smcgov.org
650-363-1869

For more information about the rezoning in North Fair Oaks, please visit:
<http://planning.smcgov.org/rezoning>

Phase 2B Commercial Mixed Use | Proposed Height Limits



The Commercial Mixed Use designation allows for increased heights and densities for the area within a 1/4-mile of the potential future multi-modal transit hub at Middlefield Avenue and the crossing of the Southern Pacific tracks. Heights up to 6 stories (70 feet) and residential densities up to 120 units/acre would be allowed. For the stretch along Middlefield Road that directly abuts residential homes, a lower height limit of 60 feet is proposed. Similarly, any areas outside the 1/4-mile radius will also have a height limit of 60 feet.

For all areas adjacent to residential neighborhoods, a height stepback requirement will help transition between higher and lower densities. Stepping back upper stories also help minimize shadow impacts on adjacent properties.

In summary, height and density limits will be as follows:

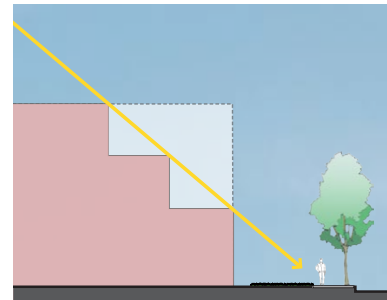
- Heights up to 5 to 6 stories (60 to 70 feet) depending on location
- Residential densities of 60, 80, or 120 units/acre
- Variation in height in areas adjacent to residential neighborhoods (stepbacks)

La designación de uso mixto comercial permite mayores alturas y densidades para el área dentro de 1/4-milla del potencial centro de tránsito future, ubicada en el cruce de Middlefield Avenue y de las vías del ferrocarril. Se permitirían alturas de hasta 6 pisos (70 pies) y densidades residenciales de hasta 120 unidades/acre. Para el área a lo largo de Middlefield Road que colinda directamente con viviendas residenciales, se propone un límite de altura de 60 pies. De manera similar, cualquier área fuera del radio de 1/4 de milla también tendrá un límite de altura de 60 pies.

Para todas las áreas adyacentes a los vecindarios residenciales, una variación en altura ayudará a la transición entre densidades altas y bajas. Retroceder las plantas superiores también ayuda a minimizar los impactos de sombra en las propiedades adyacentes.

En resumen, los límites de altura y densidad serán los siguientes:

- Alturas de hasta 5 a 6 pisos (60 a 70 pies) dependiendo de la ubicación
- Densidades residenciales de 60, 80 o 120 unidades / acre
- Variación en altura en áreas adyacentes a barrios residenciales (stepbacks)



Examples of higher density developments with variation in heights | Ejemplos de desarrollos de mayor densidad con variación en altura