



DEPARTMENT OF COMMUNITY DEVELOPMENT

Joan Davenport, AICP, Director

Planning Division

Joseph Calhoun, Manager

129 North Second Street, 2nd Floor, Yakima, WA 98901

ask.planning@yakimawa.gov · www.yakimawa.gov/services/planning

NOTICE OF APPLICATION, ENVIRONMENTAL REVIEW, & PUBLIC HEARING

DATE: December 30, 2019
TO: SEPA Reviewing Agencies, Applicant, and Adjoining Property Owners
FROM: Joan Davenport, AICP, Community Development Director
APPLICANT: West Valley School District (8902 Zier Rd., Yakima, WA 98908)
FILE NUMBER: CL3#010-19, ADJ#027-19, VAR#004-19, SEPA#038-19, CAO#027-19
LOCATION: 7 N. 88th Ave.
TAX PARCEL NUMBER(S): 181319-42006, -42020, & -42021
DATE OF APPLICATION: October 23, 2019
DATE OF COMPLETENESS: December 20, 2019

PROJECT DESCRIPTION Proposal to construct a new 60,000 sq. ft. elementary school building in the R-1 zoning district with 147 parking spaces and other associated site amenities and improvements. This request includes a variance to exceed the building height limitation of 35 ft. in this zoning district to allow a height of 44 ft., a critical areas review due to the site being in a wellhead protection area, and an administrative adjustment for the following: request to waive the sitescreening requirement that would impose a 6-ft. view-obscuring fence, installation of a digital sign and wall signs which are not otherwise allowed in residential zoning districts, and adjust the maximum height of 10 ft. for signs set back more than 15 ft. from the right-of-way to allow a height of 11 ft. 6 in.

DETERMINATION OF CONSISTENCY Pursuant to YMC § 16.06.020(A), the project considerations are determined to be consistent with applicable development regulations, as follows:

1. The type of land use: Elementary School is a Class (3) use in the R-1 zoning district.
2. Level of Development: 60,000 sq. ft. school with 147 parking spaces.
3. Infrastructure and public facilities: The subject property is able to be served by public streets, water, sewer, garbage collection, etc.
4. Characteristics of development: Two-story elementary school with 147 proposed parking spaces. The proposal shall adhere to all Title 12 and Title 15 development standards.

Pursuant to YMC § 16.06.020(B), the development regulations and comprehensive plan considerations are found to be consistent, as follows:

1. The type of land use: Elementary School is a Class (3) use in the R-1 zoning district.
2. Density of Development: N/A
3. Availability and adequacy of infrastructure and public utilities: The subject property is able to be served by public facilities.

NOTICE OF ENVIRONMENTAL REVIEW This is to notify agencies with jurisdiction and environmental expertise and the public that the City of Yakima, Planning Division, has been established as the lead agency, under WAC § 197-11-928 for this project. The City of Yakima has reviewed the proposed project for probable adverse environmental impacts and expects to issue a Determination of Nonsignificance (DNS) per WAC § 197-11-355. The proposal may include mitigation measures under applicable codes and the project review process may incorporate or require mitigation measures regardless of whether an EIS is prepared. A copy of the subsequent SEPA threshold determination will be mailed to parties of record and entities who were provided this notice and may be appealed pursuant to YMC § 6.88.170.

Required Permits: The following local, state, and federal permits/approvals may or will be needed for this project: Building Permit, Grading Permit, Stormwater Permit, Street Break Permit

Required Studies: N/A

Existing Environmental Documents: None

Development Regulations for Project Mitigation and Consistency Include: the State Environmental Policy Act, the Yakima Urban Area Zoning Ordinance, YMC Title 12—Development Standards, and the Yakima Urban Area Comprehensive Plan.

REQUEST FOR WRITTEN COMMENT AND NOTICE OF PUBLIC HEARING Agencies, tribes, and the public are encouraged to review and comment on the proposed project and its probable environmental impacts. There is a 20-day comment period for this review. This may be your only opportunity to comment. All written comments received by 5:00 p.m. on **January 21, 2020**, will be considered prior to issuing the final SEPA determination. This request requires that the Hearing Examiner hold an open record public hearing, which is scheduled for **February 13, 2020 at 9:00 a.m.**, in the City of Yakima Council Chambers, City Hall, 129 N. 2nd St., Yakima, WA. Any person desiring to express their views on the matter is invited to attend the hearing to provide testimony. Please reference file numbers (CL3#010-19, ADJ#027-19, VAR#004-19, SEPA#038-19, CAO#027-19) and applicant's name (West Valley School District – Apple Valley) in any correspondence you submit. You can mail your comments to:

**Joan Davenport, AICP, Community Development Director
City of Yakima, Department of Community Development
129 N. 2nd St.; Yakima, WA 98901**

NOTICE OF DECISION Following the public hearing, the Hearing Examiner will issue his decision within ten (10) business days. When available, a copy of the decision will be mailed to parties of record and entities who were provided this notice once it is rendered.

The file containing the complete application is available for public review at the City of Yakima Planning Division, City Hall – 2nd Floor, 129 North 2nd Street, Yakima, Washington. If you have questions regarding this proposal, please call Eric Crowell, Associate Planner, at (509) 576-6736, or email to: eric.crowell@yakimawa.gov.

Enclosed: Narratives, Project Descriptions, SEPA Checklist, Site Plan, and Vicinity Map



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO COMUNITARIO

Joan Davenport, AICP, Directora

Division de Planificación

Joseph Calhoun, Gerente

129 Norte Calle 2ª, 2º Piso, Yakima, WA 98901

ask.planning@yakimawa.gov · www.yakimawa.gov/services/planning

AVISO DE APLICACIÓN, REVISION AMBIENTAL, Y AUDIENCIA PÚBLICA

El Departamento de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Yakima ha recibido una aplicación por parte de un propietario/solicitante y este es un aviso sobre esa solicitud. Información sobre la ubicación de la propiedad en cuestión y la solicitud es la siguiente:

FECHA OTORGADA:	30 de diciembre, 2019
PARA:	Agencias de Revisión Ambiental, Solicitante y Propietarios Adyacentes
DE:	Joan Davenport, AICP, Directora de Desarrollo Comunitario
SOLICITANTE:	West Valley School District (8902 Zier Rd., Yakima, WA 98908)
No. DE ARCHIVO:	CL3#010-19, ADJ#027-19, VAR#004-19, SEPA#038-19, CAO#027-19
UBICACIÓN:	7 N. 88th Ave.
No. DE PARCELA(S):	181319-42006, -42020, & -42021
FECHA DE APLICACIÓN:	23 de octubre, 2019
FECHA DE APLICACIÓN COMPLETA:	20 de diciembre, 2019

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: Propuesta para construir un nuevo edificio de 60,000 pies cuadrados para un escuela primaria en la zona residencial R-1 con 147 espacios de estacionamiento y mejoramientos asociados. Esta solicitud incluye un proceso de Variación para exceder la limitación de altura del edificio de 35 pies a 44 pies, una revisión de aéreas critica debido a que el sitio se encuentra en un área de protección, y un ajuste administrativo para suspender el requisito de apantallamiento que impondría una cerca obstaculizada de 6 pies, instalación de un letrero digital y letreros de pared que de otra manera no están permitidos en zonas residenciales y un ajuste a la altura máxima de 10 pies para letreros a más de 15 pies de la vía pública para permitir una altura de 11 pies 6 pulgadas.

DETERMINACIÓN DE LA CONSISTENCIA: Conforme al Código Municipal YMC §16.06.020(A), las consideraciones del proyecto se determinan consistentes con las siguientes normas aplicables:

1. El tipo de uso terrenal: Escuela primaria es un uso Clase 3 en la zona residencial R-1.
2. Nivel de desarrollo: Escuela de 60,000 pies cuadrados con 147 espacios de estacionamiento.
3. Infraestructura e instalaciones públicas: La propiedad puede ser servida por calles públicas, agua, drenaje, recolección de basura, etc.
4. Características del desarrollo: Escuela primaria con 147 espacios de estacionamiento. La propuesta se adherirá a todas las normas de desarrollo del Título 12 y Título 15.

Conforme al Código Municipal YMC §16.06.020(B), los reglamentos de desarrollo y las consideraciones del plan comprensivo son coherentes, de la siguiente manera:

1. El tipo del uso terrenal: Escuela primaria es un uso Clase 3 en la zona residencial R-1.
2. Densidad del desarrollo: N/A
3. Disponibilidad y adecuación de infraestructura y servicios públicos: La propiedad puede ser servida por instalaciones públicas.

AVISO DE REVISIÓN AMBIENTAL: Esto es para notificar a las agencias con jurisdicción y experiencia ambiental y al público que la Ciudad de Yakima, Division de Planificación, se establece como la agencia principal, de acuerdo con la Ley Estatal de Política Ambiental de Washington (SEPA) bajo WAC §197-11-928 para la revisión de este proyecto. La Ciudad de Yakima ha revisado el proyecto propuesto para posibles impactos ambientales adversos y espera emitir una Determinación de No-Significancia (DNS) para este proyecto conforme al proceso DNS opcional en WAC § 197-11-355. La propuesta puede incluir medidas de mitigación bajo los códigos aplicables y el proceso de revisión del proyecto puede incorporar o requerir medidas de mitigación independientemente de si se prepara un EIS (Declaración de Impacto Ambiental). Una copia de la determinación de umbral posterior se enviara a las personas y agencias que comentaron y que recibieron este aviso, y se puede apelar de acuerdo con el Código Municipal de Yakima YMC § 6.88.170.

Permisos Requeridos: Los siguientes permisos/aprobaciones locales, estatales, y federales pueden o serán necesarios para este proyecto: Permiso de Construcción, Permiso de Nivelación Terrenal, Permiso de Aguas Pluviales, Permiso para Excavar en la Vía Pública

Estudios Requeridos: N/A

Documentos Ambientales Existentes: Ninguno

Los Reglamentos de Desarrollo para la Mitigación y Consistencia de Proyectos Incluyen: La Ley Estatal de Política Ambiental de Washington, La Ordenanza de Zonificación del Área Urbana de Yakima, Los Estándares de Desarrollo del Título 12, y el Plan Integral del Área Urbana de Yakima.

SOLICITUD DE COMENTARIOS ESCRITOS Y AVISO DE AUDIENCIA PÚBLICA: Se anima a las agencias, tribus, y el público a revisar y comentar sobre el proyecto y sobre sus probables impactos ambientales. Habrá un periodo de veinte días para hacer sus comentarios. Este podría ser su única oportunidad para comentar. Todos los comentarios recibidos por escrito antes de las 5:00 p.m. el **21 de enero, 2020** serán considerados antes de emitir la decisión final sobre esta solicitud. Esta propuesta requiere una audiencia pública con registro abierto con el Examinador de Audiencias. Por lo tanto, una audiencia pública se llevara a cabo el **13 de febrero, 2020 comenzando a las 9:00 a.m.** en el Ayuntamiento de la Ciudad de Yakima ubicado en el 129 N 2nd Street, Yakima, WA. Se le invita a cualquier persona que desee expresar sus opiniones sobre este caso a asistir a la audiencia pública o a presentar comentarios por escrito. Por favor de hacer referencia al número de archivo (CL3#010-19, ADJ#027-19, VAR#004-19, SEPA#038-19, CAO#027-19) o al nombre del solicitante (West Valley School District – Apple Valley) en cualquier correspondencia que envíe. Por favor envíe sus comentarios sobre esta propuesta a:

**Joan Davenport, AICP, Community Development Director
City of Yakima, Department of Community Development
129 N. 2nd St., Yakima, WA 98901**

AVISO DE LA DECISIÓN FINAL: Después de la audiencia pública, el Examinador de Audiencias emitirá su decisión o recomendación dentro de diez (10) días hábiles. Cuando la decisión final sea emitida, una copia será enviada a las personas que mandaron comentarios o que recibieron este aviso.

El archivo que contiene la aplicación completa está disponible para inspección pública en la Oficina de Planificación de la Ciudad de Yakima en el 129 al Norte la Calle 2da, Yakima, WA.

Si tiene cualquier pregunta sobre esta propuesta, puede contactar a la Oficina de Planificación al (509) 575-6183 o por correo electrónico al: ask.planning@yakimawa.gov

Adjuntos: Narrativo, Descripción del Proyecto, Lista de SEPA, Plan de Sitio, Mapa

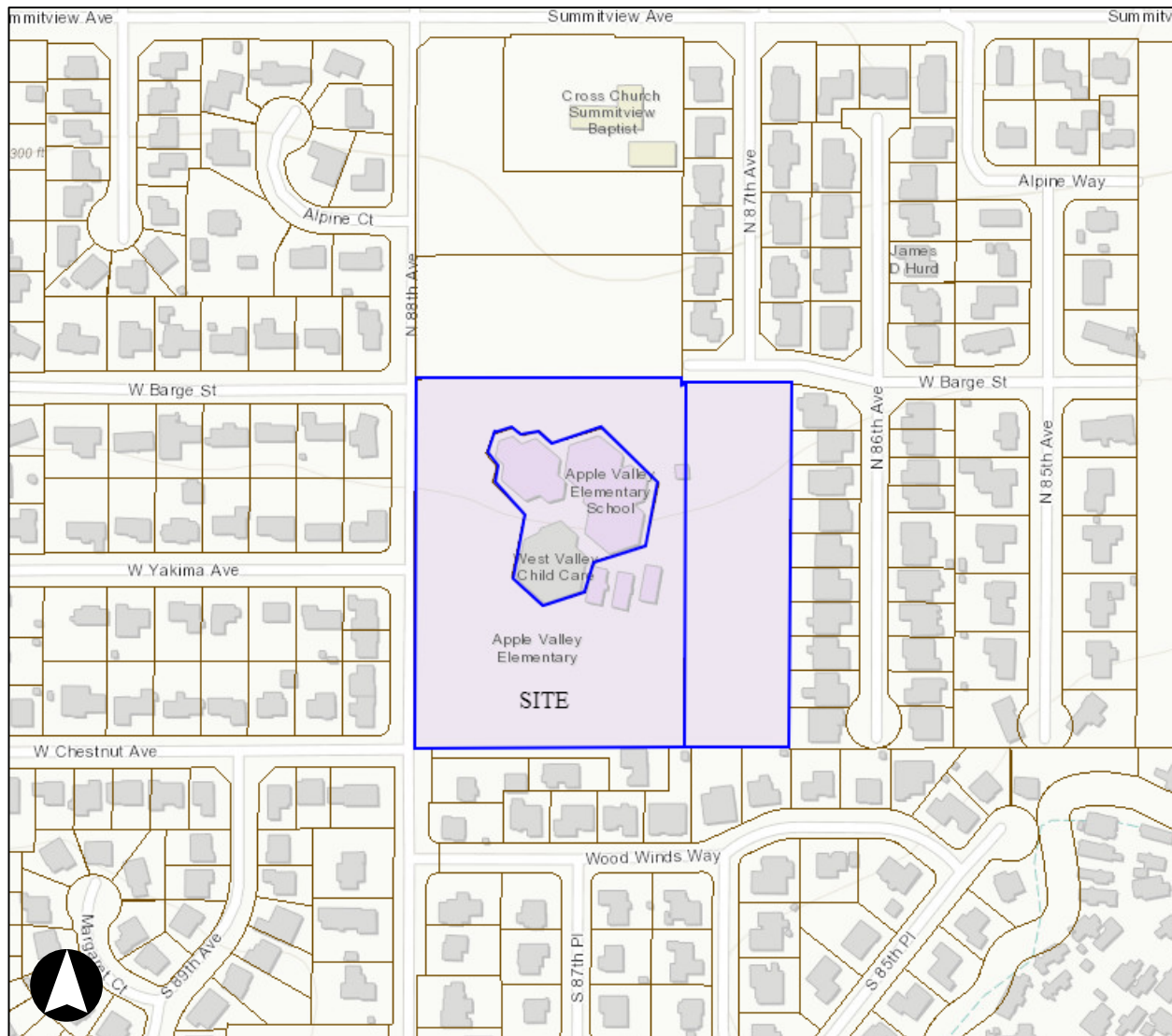
VICINITY MAP



File Number: CL3#010-19, ADJ#027-19, VAR#004-19, CAO#027-19 & SEPA#038-19

Project Name: WEST VALLEY SCHOOL DISTRICT – APPLE VALLEY ELEMENTARY

Site Address: 7 N 88TH AVE



Proposal: Proposal to construct a new 60,000 sq ft elementary school building in the R-1 zoning district with 147 parking spaces and other associated site amenities and improvements. This request includes a variance to exceed the building height limitation of 35 ft in this zoning district to allow a height of 44 ft, a critical areas review due to the site being in a wellhead protection area, and an administrative adjustment for the following: request to waive the sitescreening requirement that would impose a 6-ft view-obscuring fence, installation of a digital sign and wall signs which are not otherwise allowed in residential zoning districts, and adjust the maximum height of 10 ft for signs set back more than 15 ft from the right-of-way to allow a height of 11 ft 6 inches.

Contact the City of Yakima Planning Division at (509) 575-6183

Map Disclaimer: Information shown on this map is for planning and illustration purposes only. The City of Yakima assumes no liability for any errors, omissions, or inaccuracies in the information provided or for any action taken, or action not taken by the user in reliance upon any maps or information provided herein.

Date Created: 12/20/2019

