

# Community Question and Answer Session

What are the community benefits and potential fiscal impacts of transit-oriented growth for the Station Area?



MITHUN

BERK

ECONorthwest  
ECONOMICS • FINANCE • PLANNING

FEHR & PEERS

HERRERA

## NE 85<sup>th</sup> Station Area Plan

City of Kirkland  
BERK and Mithun

01 November 2021



# Session Purpose

- An additional opportunity for you to learn more about the Fiscal Impact and Community Benefits study results

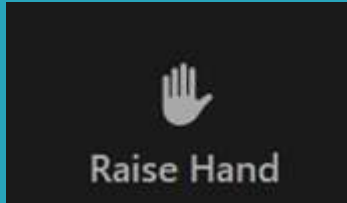
# Schedule for this Evening

- 5 min - Welcome and review session purpose
- 10-15 min - Presentation on Results of Fiscal Analysis and Community Benefits Study - Mithun and BERK
- 90 min - Community Questions and Answers
- 10 min - Recap on Next Steps, Meeting Close

# Next Steps in Planning

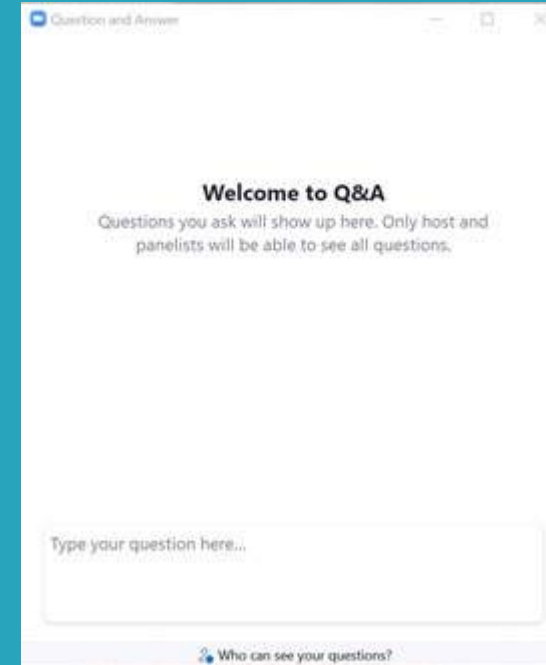
- November 16 City Council update with Planning Commission;  
December 14 Council action on Preferred Plan Direction

# How to Ask A Question



Raise your  
(virtual) hand to  
join the queue for  
speaking

OR



Type a question in  
the Q&A Box

- Project team will alternate answering verbal and written questions
- If time does not allow written questions to be addressed, they will be included in a follow-up FAQ document to be published.

# Station Area Plan Q&A: Project Team

## City Staff

- Kurt Triplett, City Manager
- Tracey Dunlap, Deputy City Manager
- Adam Weinstein, Director of Planning & Building
- Jeremy McMahan, Deputy Director of Planning & Building
- Allison Zike, Senior Planner
- George Dugdale, Financial Planning Manager
- Kevin Pelstring, Budget Analyst
- Joel Pfundt, Transportation Manager

## Consultant Team

- Erin Ishizaki, Mithun
- Brad Barnett, Mithun
- Brian Murphy, BERK
- Kristin Maitt, BERK

# Station Area Plan Background



# The Opportunity

The Station Area and Rose Hill have always been a crossroads.

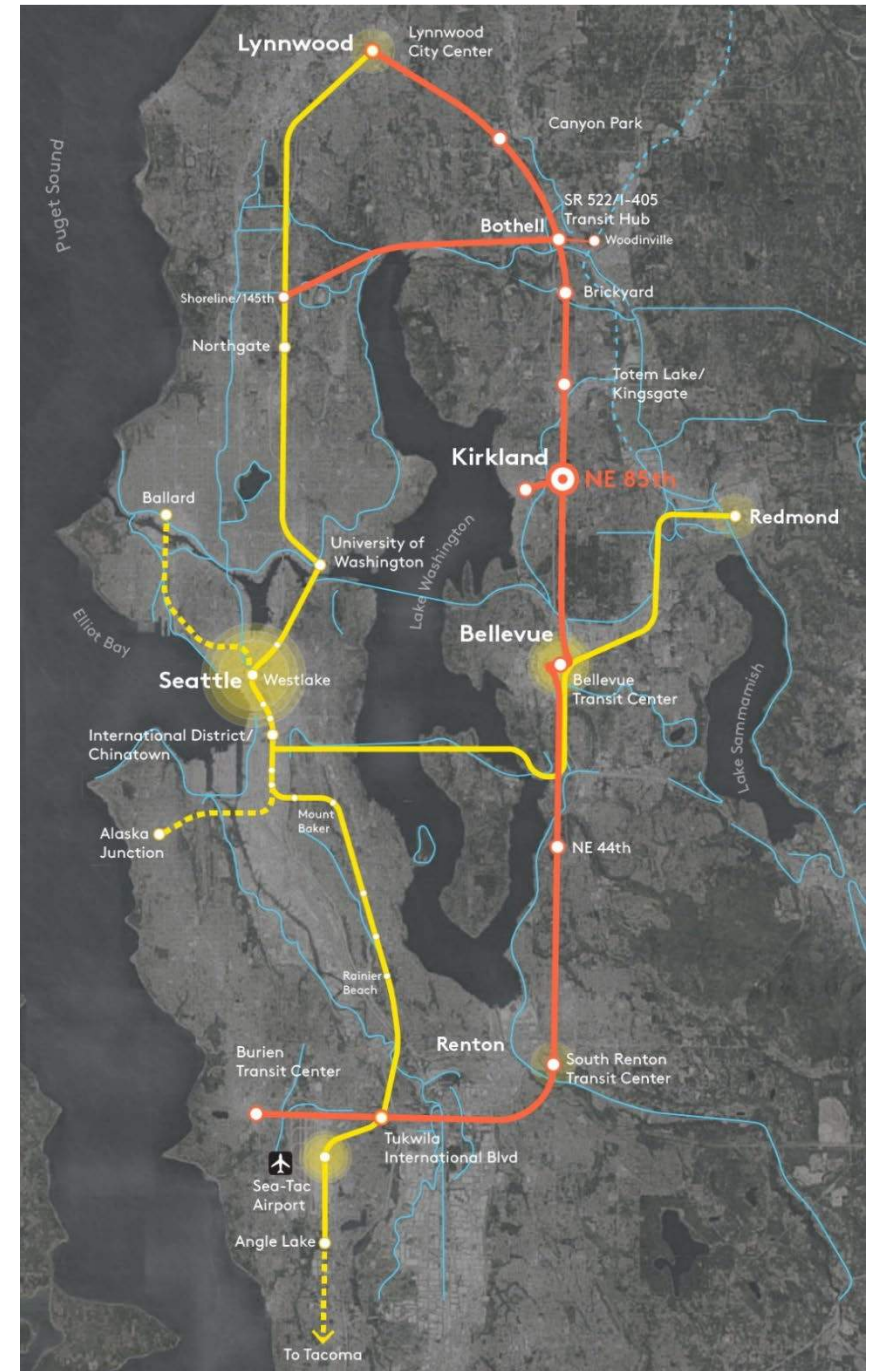
The new WSDOT / Sound Transit Bus Rapid Transit station at I-405 and NE 85<sup>th</sup> will connect Kirkland regionally to light rail at Bellevue, Lynnwood, and to SeaTac with frequent bus service every 10-15 minutes.

The Station Area has good potential for residential development and a strong location advantage for office development, shops, services, affordable housing, and new jobs.

Exhibit 11. Rent per Square Foot by Construction Class, Office Commercial, Study Area and Peer Geographies 2019.



Source: CoStar, 2020; BERK, 2020.





# SAP Planning Process





# The Vision

Compact, transit-oriented growth around the new regional BRT and trail connections is a chance to grow smart, increase access to opportunity, and benefit the station area and Kirkland as a whole.

## The City's Objective

Leverage the BRT station regional transit investment.

Maximize transit-oriented development and create the most...

- Opportunity and Inclusion,
- Value for the City,
- Community Benefits, including affordable housing, and
- Quality of life.





# We heard you!

DSEIS Comment Period: January 5 – February 19, 2021

## We heard from over 600 stakeholders of all ages who live and work here!

Engagement Opportunity	# of Participants	Audience
Real-time online open house	140	Public*
Online survey	408	Public*
Written comment	114	Public*
Service provider work group	4 service providers	People with low incomes or experiencing homelessness
Meetings-in-a-Box	26	People with low incomes or experiencing homelessness
Student project at LWHS	41	Youth
Presentations at Virtual Community Org Meetings	10 meetings	Neighborhood & Business Associations

\*included outreach via multifamily housing buildings, ethnic groceries, Chinese-language materials and messaging via the Chinese Information Service Center, senior housing facilities, unions, community groups and organizations, service providers, and Lake Washington High School

**柯克兰市 (Kirkland) NE 85th Street 车站区域计划 备选方案**

柯克兰市正在制定一个车站区域计划。该计划将指导设立在 NE 85th Street 交汇处的全新快速公交站之未来 15-20 年的发展。

有想法或意见? 诚邀各位在 2021 年 2 月 19 日前发表公众意见。

电子邮箱: [Azhan@kirklandwa.gov](mailto:Azhan@kirklandwa.gov)

姓名: Allison Zhan  
City of Kirkland Planning  
121 5th Avenue  
Kirkland, WA 98033

网站: <https://KirklandWA.gov/StationAreaPlan>

如果您能帮忙以译员的帮助下与柯克兰市内相关人员沟通, 请发送邮件至 [Azhan@kirklandwa.gov](mailto:Azhan@kirklandwa.gov) 或拨打 425-567-3259 联系 Allison Zhan。

**计划时间表**

三个备选方案

调查: 2020 年 8 月 - 2021 年 1 月

2020 年 8 月 - 2021 年 1 月

2021 年 1 月 - 2021 年 2 月

2021 年 2 月 - 2021 年 3 月

2021 年 3 月 - 2021 年 4 月

2021 年 4 月 - 2021 年 5 月

2021 年 5 月 - 2021 年 6 月

2021 年 6 月 - 2021 年 7 月

2021 年 7 月 - 2021 年 8 月

2021 年 8 月 - 2021 年 9 月

2021 年 9 月 - 2021 年 10 月

2021 年 10 月 - 2021 年 11 月

2021 年 11 月 - 2021 年 12 月

2021 年 12 月 - 2022 年 1 月

2022 年 1 月 - 2022 年 2 月

2022 年 2 月 - 2022 年 3 月

2022 年 3 月 - 2022 年 4 月

2022 年 4 月 - 2022 年 5 月

2022 年 5 月 - 2022 年 6 月

2022 年 6 月 - 2022 年 7 月

2022 年 7 月 - 2022 年 8 月

2022 年 8 月 - 2022 年 9 月

2022 年 9 月 - 2022 年 10 月

2022 年 10 月 - 2022 年 11 月

2022 年 11 月 - 2022 年 12 月

2022 年 12 月 - 2023 年 1 月

2023 年 1 月 - 2023 年 2 月

2023 年 2 月 - 2023 年 3 月

2023 年 3 月 - 2023 年 4 月

2023 年 4 月 - 2023 年 5 月

2023 年 5 月 - 2023 年 6 月

2023 年 6 月 - 2023 年 7 月

2023 年 7 月 - 2023 年 8 月

2023 年 8 月 - 2023 年 9 月

2023 年 9 月 - 2023 年 10 月

2023 年 10 月 - 2023 年 11 月

2023 年 11 月 - 2023 年 12 月

2023 年 12 月 - 2024 年 1 月

2024 年 1 月 - 2024 年 2 月

2024 年 2 月 - 2024 年 3 月

2024 年 3 月 - 2024 年 4 月

2024 年 4 月 - 2024 年 5 月

2024 年 5 月 - 2024 年 6 月

2024 年 6 月 - 2024 年 7 月

2024 年 7 月 - 2024 年 8 月

2024 年 8 月 - 2024 年 9 月

2024 年 9 月 - 2024 年 10 月

2024 年 10 月 - 2024 年 11 月

2024 年 11 月 - 2024 年 12 月

2024 年 12 月 - 2025 年 1 月

2025 年 1 月 - 2025 年 2 月

2025 年 2 月 - 2025 年 3 月

2025 年 3 月 - 2025 年 4 月

2025 年 4 月 - 2025 年 5 月

2025 年 5 月 - 2025 年 6 月

2025 年 6 月 - 2025 年 7 月

2025 年 7 月 - 2025 年 8 月

2025 年 8 月 - 2025 年 9 月

2025 年 9 月 - 2025 年 10 月

2025 年 10 月 - 2025 年 11 月

2025 年 11 月 - 2025 年 12 月

2025 年 12 月 - 2026 年 1 月

2026 年 1 月 - 2026 年 2 月

2026 年 2 月 - 2026 年 3 月

2026 年 3 月 - 2026 年 4 月

2026 年 4 月 - 2026 年 5 月

2026 年 5 月 - 2026 年 6 月

2026 年 6 月 - 2026 年 7 月

2026 年 7 月 - 2026 年 8 月

2026 年 8 月 - 2026 年 9 月

2026 年 9 月 - 2026 年 10 月

2026 年 10 月 - 2026 年 11 月

2026 年 11 月 - 2026 年 12 月

2026 年 12 月 - 2027 年 1 月

2027 年 1 月 - 2027 年 2 月

2027 年 2 月 - 2027 年 3 月

2027 年 3 月 - 2027 年 4 月

2027 年 4 月 - 2027 年 5 月

2027 年 5 月 - 2027 年 6 月

2027 年 6 月 - 2027 年 7 月

2027 年 7 月 - 2027 年 8 月

2027 年 8 月 - 2027 年 9 月

2027 年 9 月 - 2027 年 10 月

2027 年 10 月 - 2027 年 11 月

2027 年 11 月 - 2027 年 12 月

2027 年 12 月 - 2028 年 1 月

2028 年 1 月 - 2028 年 2 月

2028 年 2 月 - 2028 年 3 月

2028 年 3 月 - 2028 年 4 月

2028 年 4 月 - 2028 年 5 月

2028 年 5 月 - 2028 年 6 月

2028 年 6 月 - 2028 年 7 月

2028 年 7 月 - 2028 年 8 月

2028 年 8 月 - 2028 年 9 月

2028 年 9 月 - 2028 年 10 月

2028 年 10 月 - 2028 年 11 月

2028 年 11 月 - 2028 年 12 月

2028 年 12 月 - 2029 年 1 月

2029 年 1 月 - 2029 年 2 月

2029 年 2 月 - 2029 年 3 月

2029 年 3 月 - 2029 年 4 月

2029 年 4 月 - 2029 年 5 月

2029 年 5 月 - 2029 年 6 月

2029 年 6 月 - 2029 年 7 月

2029 年 7 月 - 2029 年 8 月

2029 年 8 月 - 2029 年 9 月

2029 年 9 月 - 2029 年 10 月

2029 年 10 月 - 2029 年 11 月

2029 年 11 月 - 2029 年 12 月

2029 年 12 月 - 2030 年 1 月

2030 年 1 月 - 2030 年 2 月

2030 年 2 月 - 2030 年 3 月

2030 年 3 月 - 2030 年 4 月

2030 年 4 月 - 2030 年 5 月

2030 年 5 月 - 2030 年 6 月

2030 年 6 月 - 2030 年 7 月

2030 年 7 月 - 2030 年 8 月

2030 年 8 月 - 2030 年 9 月

2030 年 9 月 - 2030 年 10 月

2030 年 10 月 - 2030 年 11 月

2030 年 11 月 - 2030 年 12 月

2030 年 12 月 - 2031 年 1 月

2031 年 1 月 - 2031 年 2 月

2031 年 2 月 - 2031 年 3 月

2031 年 3 月 - 2031 年 4 月

2031 年 4 月 - 2031 年 5 月

2031 年 5 月 - 2031 年 6 月

2031 年 6 月 - 2031 年 7 月

2031 年 7 月 - 2031 年 8 月

2031 年 8 月 - 2031 年 9 月

2031 年 9 月 - 2031 年 10 月

2031 年 10 月 - 2031 年 11 月

2031 年 11 月 - 2031 年 12 月

2031 年 12 月 - 2032 年 1 月

2032 年 1 月 - 2032 年 2 月

2032 年 2 月 - 2032 年 3 月

2032 年 3 月 - 2032 年 4 月

2032 年 4 月 - 2032 年 5 月

2032 年 5 月 - 2032 年 6 月

2032 年 6 月 - 2032 年 7 月

2032 年 7 月 - 2032 年 8 月

2032 年 8 月 - 2032 年 9 月

2032 年 9 月 - 2032 年 10 月

2032 年 10 月 - 2032 年 11 月

2032 年 11 月 - 2032 年 12 月

2032 年 12 月 - 2033 年 1 月

2033 年 1 月 - 2033 年 2 月

2033 年 2 月 - 2033 年 3 月

2033 年 3 月 - 2033 年 4 月

2033 年 4 月 - 2033 年 5 月

2033 年 5 月 - 2033 年 6 月

2033 年 6 月 - 2033 年 7 月

2033 年 7 月 - 2033 年 8 月

2033 年 8 月 - 2033 年 9 月

2033 年 9 月 - 2033 年 10 月

2033 年 10 月 - 2033 年 11 月

2033 年 11 月 - 2033 年 12 月

2033 年 12 月 - 2034 年 1 月

2034 年 1 月 - 2034 年 2 月

2034 年 2 月 - 2034 年 3 月

2034 年 3 月 - 2034 年 4 月

2034 年 4 月 - 2034 年 5 月

2034 年 5 月 - 2034 年 6 月

2034 年 6 月 - 2034 年 7 月

2034 年 7 月 - 2034 年 8 月

2034 年 8 月 - 2034 年 9 月

2034 年 9 月 - 2034 年 10 月

2034 年 10 月 - 2034 年 11 月

2034 年 11 月 - 2034 年 12 月

2034 年 12 月 - 2035 年 1 月

2035 年 1 月 - 2035 年 2 月

2035 年 2 月 - 2035 年 3 月

2035 年 3 月 - 2035 年 4 月

2035 年 4 月 - 2035 年 5 月

2035 年 5 月 - 2035 年 6 月

2035 年 6 月 - 2035 年 7 月

2035 年 7 月 - 2035 年 8 月

2035 年 8 月 - 2035 年 9 月

2035 年 9 月 - 2035 年 10 月

2035 年 10 月 - 2035 年 11 月

2035 年 11 月 - 2035 年 12 月

2035 年 12 月 - 2036 年 1 月

2036 年 1 月 - 2036 年 2 月

2036 年 2 月 - 2036 年 3 月

2036 年 3 月 - 2036 年 4 月

2036 年 4 月 - 2036 年 5 月

2036 年 5 月 - 2036 年 6 月

2036 年 6 月 - 2036 年 7 月

2036 年 7 月 - 2036 年 8 月

2036 年 8 月 - 2036 年 9 月

2036 年 9 月 - 2036 年 10 月

2036 年 10 月 - 2036 年 11 月

2036 年 11 月 - 2036 年 12 月

2036 年 12 月 - 2037 年 1 月

2037 年 1 月 - 2037 年 2 月

2037 年 2 月 - 2037 年 3 月

2037 年 3 月 - 2037 年 4 月

2037 年 4 月 - 2037 年 5 月

2037 年 5 月 - 2037 年 6 月

2037 年 6 月 - 2037 年 7 月

2037 年 7 月 - 2037 年 8 月

2037 年 8 月 - 2037 年 9 月

2037 年 9 月 - 2037 年 10 月

2037 年 10 月 - 2037 年 11 月

2037 年 11 月 - 2037 年 12 月

2037 年 12 月 - 2038 年 1 月

2038 年 1 月 - 2038 年 2 月

2038 年 2 月 - 2038 年 3 月

2038 年 3 月 - 2038 年 4 月

2038 年 4 月 - 2038 年 5 月

2038 年 5 月 - 2038 年 6 月

2038 年 6 月 - 2038 年 7 月

2038 年 7 月 - 2038 年 8 月

2038 年 8 月 - 2038 年 9 月

2038 年 9 月 - 2038 年 10 月

2038 年 10 月 - 2038 年 11 月

2038 年 11 月 - 2038 年 12 月

2038 年 12 月 - 2039 年 1 月

2039 年 1 月 - 2039 年 2 月

2039 年 2 月 - 2039 年 3 月

2039 年 3 月 - 2039 年 4 月

2039 年 4 月 - 2039 年 5 月

2039 年 5 月 - 2039 年 6 月

2039 年 6 月 - 2039 年 7 月

2039 年 7 月 - 2039 年 8 月

2039 年 8 月 - 2039 年 9 月

2039 年 9 月 - 2039 年 10 月

2039 年 10 月 - 2039 年 11 月

2039 年 11 月 - 2039 年 12 月

2039 年 12 月 - 2040 年 1 月

2040 年 1 月 - 2040 年 2 月

2040 年 2 月 - 2040 年 3 月

2040 年 3 月 - 2040 年 4 月

2040 年 4 月 - 2040 年 5 月

2040 年 5 月 - 2040 年 6 月

2040 年 6 月 - 2040 年 7 月

2040 年 7 月 - 2040 年 8 月

2040 年 8 月 - 2040 年 9 月

2040 年 9 月 - 2040 年 10 月

2040 年 10 月 - 2040 年 11 月

2040 年 11 月 - 2040 年 12 月

2040 年 12 月 - 2041 年 1 月

2041 年 1 月 - 2041 年 2 月

2041 年 2 月 - 2041 年 3 月

2041 年 3 月 - 2041 年 4 月

2041 年 4 月 - 2041 年 5 月

2041 年 5 月 - 2041 年 6 月

2041 年 6 月 - 2041 年 7 月

2041 年 7 月 - 2041 年 8 月

2041 年 8 月 - 2041 年 9 月

2041 年 9 月 - 2041 年 10 月

2041 年 10 月 - 2041 年 11 月

2041 年 11 月 - 2041 年 12 月

2041 年 12 月 - 2042 年 1 月

2042 年 1 月 - 2042 年 2 月

2042 年 2 月 - 2042 年 3 月

2042 年 3 月 - 2042 年 4 月

2042 年 4 月 - 2042 年 5 月

2042 年 5 月 - 2042 年 6 月

2042 年 6 月 - 2042 年 7 月

2042 年 7 月 - 2042 年 8 月

2042 年 8 月 - 2042 年 9 月

2042 年 9 月 - 2042 年 10 月

2042 年 10 月 - 2042 年 11 月

2042 年 11 月 - 2042 年 12 月

2042 年 12 月 - 2043 年 1 月

2043 年 1 月 - 2043 年 2 月

2043 年 2 月 - 2043 年 3 月

2043 年 3 月 - 2043 年 4 月

2043 年 4 月 - 2043 年 5 月

2043 年 5 月 - 2043 年 6 月

2043 年 6 月 - 2043 年 7 月

2043 年 7 月 - 2043 年 8 月

2043 年 8 月 - 2043 年 9 月

2043 年 9 月 - 2043 年 10 月

2043 年 10 月 - 2043 年 11 月

2043 年 11 月 - 2043 年 12 月

2043 年 12 月 - 2044 年 1 月

2044 年 1 月 - 2044 年 2 月

2044 年 2 月 - 2044 年 3 月

2044 年 3 月 - 2044 年 4 月

2044 年 4 月 - 2044 年 5 月

2044 年 5 月 - 2044 年 6 月

2044 年 6 月 - 2044 年 7 月

2044 年 7 月 - 2044 年 8 月

2044 年 8 月 - 2044 年 9 月

2044 年 9 月 - 2044 年 10 月

2044 年 10 月 - 2044 年 11 月

2044 年 11 月 - 2044 年 12 月

2044 年 12 月 - 2045 年 1 月

2045 年 1 月 - 2045 年 2 月

2045 年 2 月 - 2045 年 3 月

2045 年 3 月 - 2045 年 4 月

2045 年 4 月 - 2045 年 5 月

2045 年 5 月 - 2045 年 6 月

2045 年 6 月 - 2045 年 7 月

2045 年 7 月 - 2045 年 8 月

2045 年 8 月 - 2045 年 9 月

2045 年 9 月 - 2045 年 10 月

2045 年 10 月 - 2045 年 11 月

2045 年 11 月 - 2045 年 12 月

2045 年 12 月 - 2046 年 1 月

2046 年 1 月 - 2046 年 2 月

2046 年 2 月 - 2046 年 3 月

2046 年 3 月 - 2046 年 4 月

2046 年 4 月 - 2046 年 5 月

2046 年 5 月 - 2046 年 6 月

2046 年 6 月 - 2046 年 7 月

2046 年 7 月 - 2046 年 8 月

2046 年 8 月 - 2046 年 9 月

2046 年 9 月 - 2046 年 10 月

2046 年 10 月 - 2046 年 11 月

2046 年 11 月 - 2046 年 12 月

2046 年 12 月 - 2047 年 1 月

2047 年 1 月 - 2047 年 2 月

2047 年 2 月 - 2047 年 3 月

2047 年 3 月 - 2047 年 4 月

2047 年 4 月 - 2047 年 5 月

2047 年 5 月 - 2047 年 6 月

2047 年 6 月 - 2047 年 7 月

2047 年 7 月 - 2047 年 8 月

2047 年 8 月 - 2047 年 9 月

2047 年 9 月 - 2047 年 10 月

2047 年 10 月 - 2047 年 11 月

2047 年 11 月 - 2047 年 12 月

2047 年 12 月 - 2048 年 1 月

2048 年 1 月 - 2048 年 2 月

2048 年 2 月 - 2048 年 3 月

2048 年 3 月 - 2048 年 4 月

2048 年 4 月 - 2048 年 5 月

2048 年 5 月 - 2048 年 6 月

2048 年 6 月 - 2048 年 7 月

2048 年 7 月 - 2048 年 8 月

2048 年 8 月 - 2048 年 9 月

2048 年 9 月 - 2048 年 10 月

2048 年 10 月 - 2048 年 11 月

2048 年 11 月 - 2048 年 12 月

2048 年 12 月 - 2049 年 1 月

2049 年 1 月 - 2049 年 2 月

2049 年 2 月 - 2049 年 3 月

2049 年 3 月 - 2049 年 4 月

2049 年 4 月 - 2049 年 5 月

2049 年 5 月 - 2049 年 6 月

2049 年 6 月 - 2049 年 7 月

2049 年 7 月 - 2049 年 8 月

2049 年 8 月 - 2049 年 9 月

2049 年 9 月 - 2049 年 10 月

2049 年 10 月 - 2049 年 11 月

2049 年 11 月 - 2049 年 12 月

2049 年 12 月 - 2050 年 1 月

2050 年 1 月 - 2050 年 2 月

2050 年 2 月 - 2050 年 3 月

2050 年 3 月 - 2050 年 4 月

2050 年 4 月 - 2050 年 5 月

2050 年 5 月 - 2050 年 6 月

2050 年 6 月 - 2050 年 7 月

2050 年 7 月 - 2050 年 8 月

2050 年 8 月 - 2050 年 9 月

2050 年 9 月 - 2050 年 10 月

2050 年 10 月 - 2050 年 11 月

2050 年 11 月 - 2050 年 12 月

2050 年 12 月 - 2051 年 1 月

2051 年 1 月 - 2051 年 2 月

2051 年 2 月 - 2051 年 3 月

2051 年 3 月 - 2051 年 4 月

2051 年 4 月 - 2051 年 5 月

2051 年 5 月 - 2051 年 6 月

2051 年 6 月 - 2051 年 7 月

2051 年 7 月 - 2051 年 8 月

2051 年 8 月 - 2051 年 9 月

2051 年 9 月 - 2051 年 10 月

2051 年 10 月 - 2051 年 11 月

2051 年 11 月 - 2051 年 12 月

2051 年 12 月 - 2052 年 1 月

2052 年 1 月 - 2052 年 2 月

2052 年 2 月 - 2052 年 3 月

2052 年 3 月 - 2052 年 4 月

2052 年 4 月 - 2052 年 5 月

2052 年 5 月 - 2052 年 6 月

2052 年 6 月 - 2052 年 7 月

2052 年 7 月 - 2052 年 8 月

2052 年 8 月 - 2052 年 9 月

2052 年 9 月 - 2052 年 10 月

2052 年 10 月 - 2052 年 11 月

2052 年 11 月 - 2052 年 12 月

2052 年 12 月 - 2053 年 1 月

2053 年 1 月 - 2053 年 2 月

2053 年 2 月 - 2053 年 3 月

2053 年 3 月 - 2053 年 4 月

2053 年 4 月 - 2053 年 5 月

2053 年 5 月 - 2053 年 6 月

2053 年 6 月 - 2053 年 7 月

2053 年 7 月 - 2053 年 8 月

2053 年 8 月 - 2053 年 9 月

2053 年 9 月 - 2053 年 10 月

2053 年 10 月 - 2053 年 11 月

2053 年 11 月 - 2053 年 12 月

2053 年 12 月 - 2054 年 1 月

2054 年 1 月 - 2054 年 2 月

2054 年 2 月 - 2054 年 3 月

2054 年 3 月 - 2054 年 4 月

2054 年 4 月 - 2054 年 5 月

**Council wanted to evaluate the Draft Alternatives further and explore affordability of needed services, infrastructure and public benefits.**



### DSEIS WRITTEN COMMENT: KEY WORDS (114 COMMENTS)

## Sample Comments

*Is this burden to build this infrastructure going to be placed on the current taxpayers of Kirkland?*

...further identify and quantify additional mitigation projects and/or Transportation Demand Management strategies *that could be implemented to address these adverse impacts under Alternatives 2 and 3.*

**"You need to make sure there are enough schools *that these children living in this proposed development can go to and that there will be public bus routes to before and after school.*"**



**We heard that mobility, infrastructure, and inclusion are some of the greatest opportunities and challenges of the NE 85<sup>th</sup> Station Area Plan Vision.**

**The City Council took action by:**

- 1 requesting a Supplemental Study of benefits and impacts.**
- 2 lowering the intensity of allowed development in the options studied.**

## Focus of Analysis

If the city were to implement its vision of the Station Area as a thriving, new walkable urban center with new jobs, plentiful affordable housing, sustainable buildings, shops and restaurants linked by transit:

### Fiscal Impact

**Can the City afford the investments necessary to address increased demand on infrastructure and public services?**

### Community Benefits

**How can the public receive the benefits of growth?**

**How can development advance the City's priority objectives?**



# Is the Vision Feasible?

## Supplemental Study Results

The City must make significant capital investment under **Current Trends (Alt A)**, which does not generate much development contribution to required infrastructure.

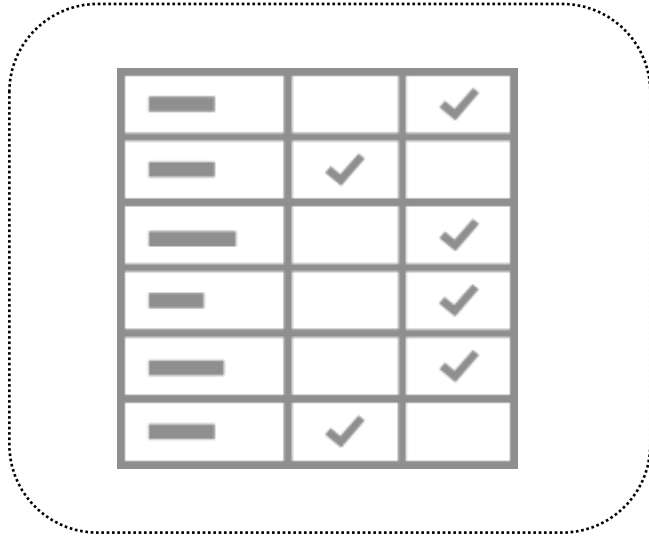
**Transit-Connected Growth (Alt B)** is feasible to serve, but the City will have to recognize that a variety of strategies will be required to balance the City's overall budget and station area needs.



# Setting Priorities Together: Fiscal Impacts and Community Benefits Study



# Fiscal Impacts & Community Benefits Study



## **June Alternatives for Study**

Narrow growth bookends and  
balance type and mix of  
allowed development

Understand minimum  
representative infrastructure  
needs for alternatives



**Fiscal Impacts analysis** to test  
if we can support infrastructure  
and service needs and

**Community Benefits analysis** to  
maximize affordable housing and  
access to opportunity, better ways  
to walk and bike, parks, schools  
and environmental benefits



**Recommended  
Public Infrastructure and  
Services Investment Strategies**  
and

**Community Benefits  
Strategies**

# Preliminary tools and strategies to address infrastructure funding gaps and support growth and quality of life over the next 23 years



## Public Infrastructure and Services Investment Strategies

### Value for the City

Sustainable service provision and fiscal responsibility

### Quality of Life

Mobility for all ages and abilities



## Community Benefits Strategies

### Opportunity and Inclusion

Affordable housing and workforce development, parks, schools

### Community Benefits

Sustainability, resilience, and health

**Investment to support today's residents and catalyze transit-connected development**



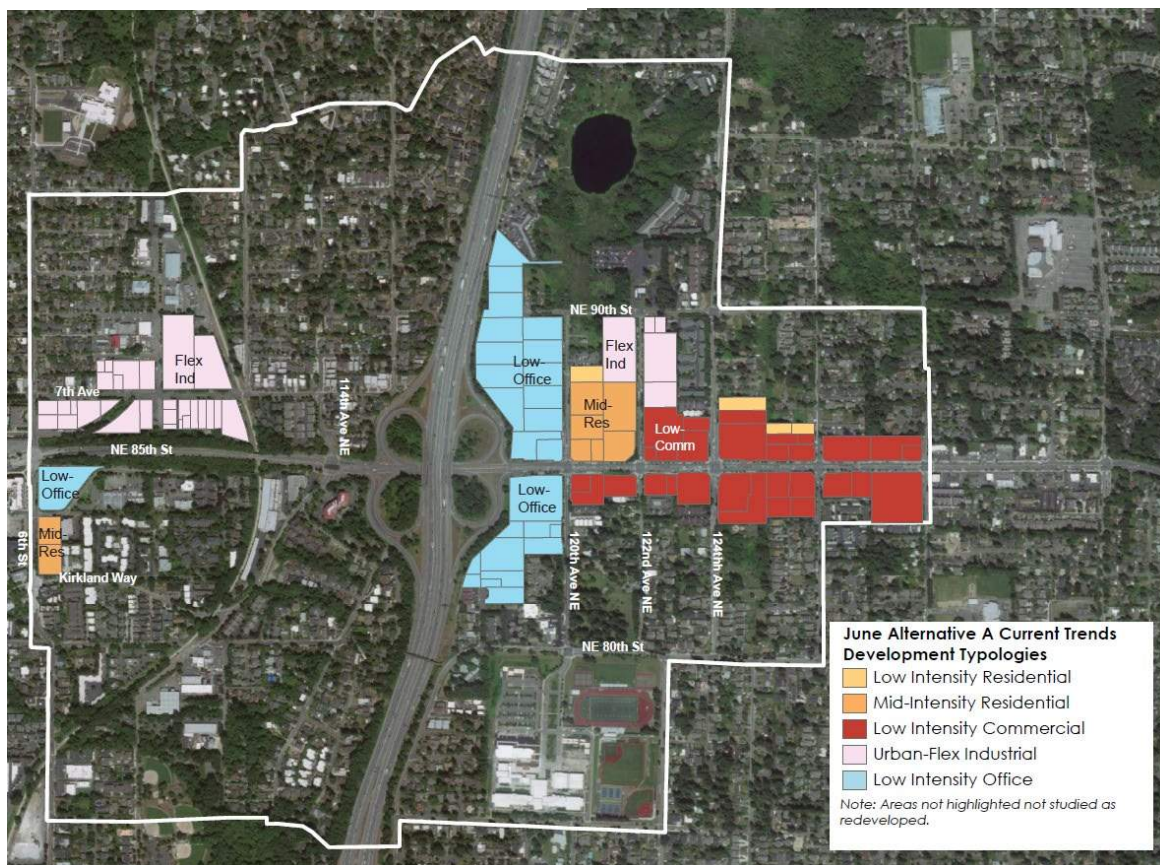
**Helps achieve Value Capture for Community Benefits**



# June Alternatives, Key Assumptions, and Fiscal Impact Analysis

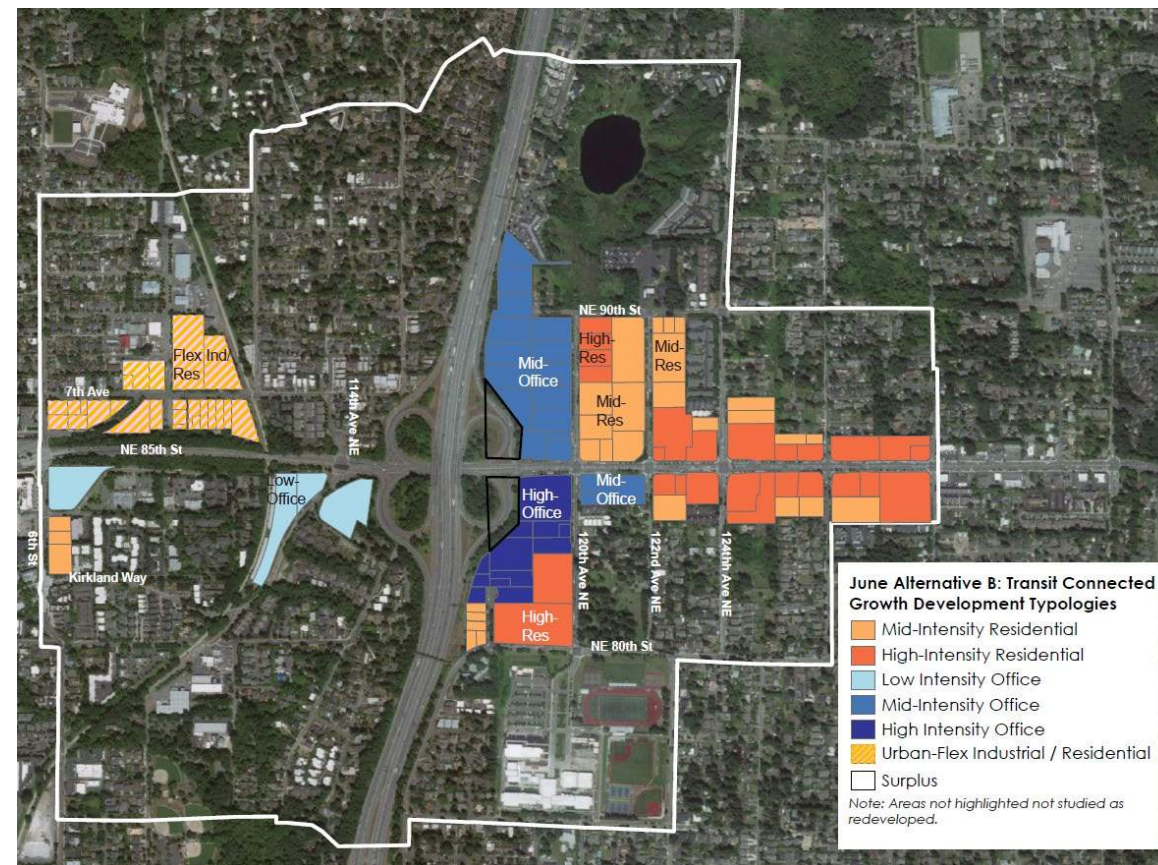
# Growth Analysis: Narrowed growth bookends, with buildout estimates for next 23 years, comparing Current Trends to Transit-Connected Growth

## June Alt A: Current Trends



- Based on current zoning and DSEIS Alt 1
- Adjusts growth to reflect recent development trends which exceed 2015 Comprehensive Plan projections

## June Alt B: Transit-Connected Growth



- Based on DSEIS Alt 2: Guiding Transit-Oriented Growth
- Lowers overall growth and redistributes growth from NE to SE quadrant to reflect infrastructure needs
- Includes transitions to reflect public comments

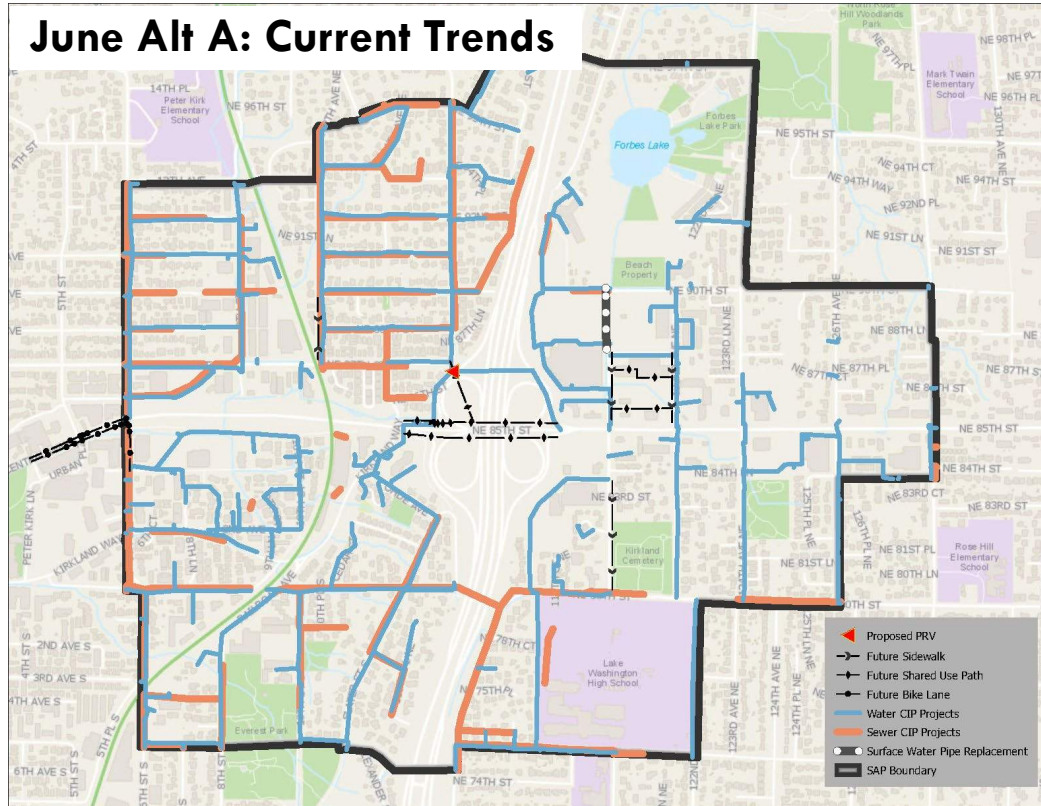
# Growth Analysis: Narrowed growth bookends, with buildout estimates for next 23 years, comparing Current Trends to Transit-Connected Growth

	DSEIS No Action	June Alternative A	June Alternative B	DSEIS Alternative 2	DSEIS Alternative 3
Households	2,782	2,929	8,152	8,509	10,909
Employment	10,859	12,317	22,751	28,688	34,988

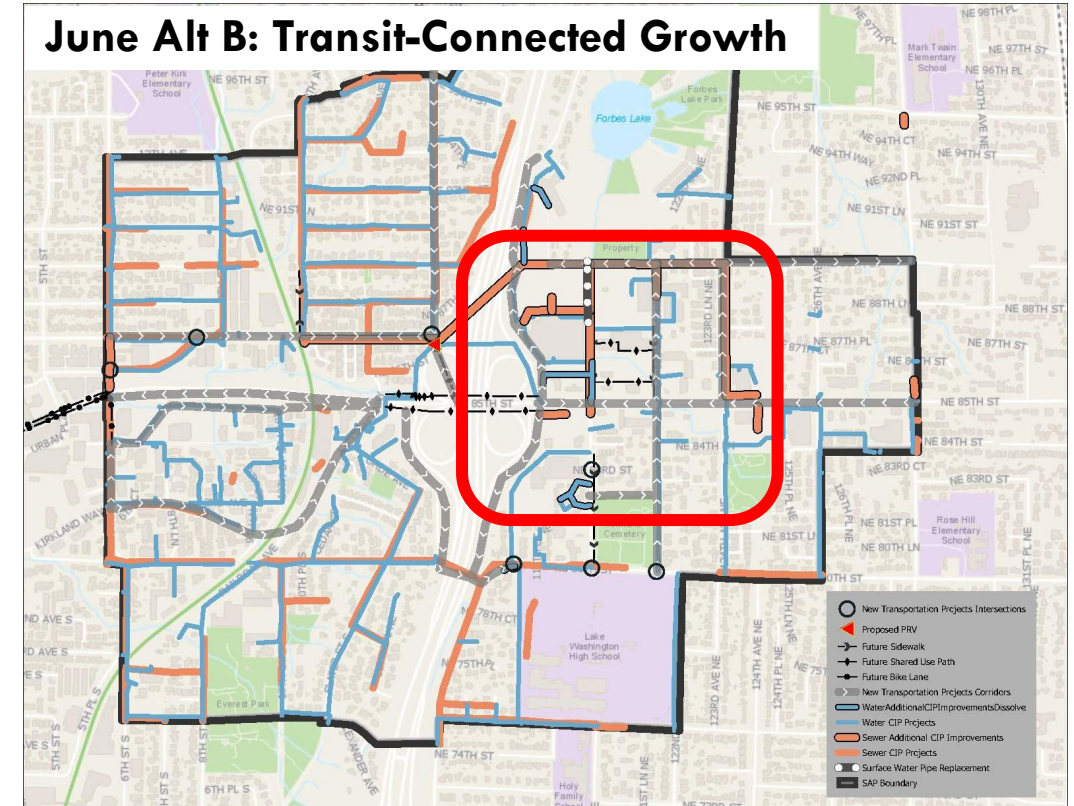


# Representative Infrastructure Analysis for next 23-year build-out, comparing Current Trends to Transit-Connected Growth

Planning level studies were used to determine representative investments needed to maintain service levels for conceptual cost estimates for fiscal modeling. They are not intended to show a preferred plan or final project configurations, which will be developed in later stages of planning and are subject to City Council approval.



Much like the rest of Kirkland and many suburban communities, the City will face significant capital investments and demands for services if the area continues to develop under current trends. The analysis estimates -\$164.0M capital shortfalls under June Alt A.



While more infrastructure is needed, concentrated transit-growth in the Station Area will enable the City to serve concentrated growth more efficiently the analysis estimates less shortfall, -\$117.7M under June Alt B.

# SUMMARY OF NET FISCAL IMPACT

***With population growth and redevelopment in the Station Area Plan, can the City afford the investments necessary to address increased demand on infrastructure and public services?***

- Under either Alternative, general government operating revenues are projected to cover general government operating needs by 2044
- Significant capital needs are anticipated, with the City projected to see large shortfalls in covering capital needs under either Alternative unless other funding strategies are implemented
- **While restrictions on certain revenue sources exist, on a total surplus/deficit basis, Alternative B shows a significantly smaller deficit for the City than Alternative A**

## Total Cumulative Surplus/Deficit Comparison (YOE\$)

Surplus/Deficit	Alt A	Alt B
General Gov't Operating Surplus/Deficit*	\$26.8M	\$82.2M
Capital Surplus/Deficit	-\$164.0M	-\$117.7M
<b>Total Surplus/Deficit</b>	<b>-\$137.2M</b>	<b>-\$35.5M</b>

\*Excludes development services costs and revenues

# Recommendations to Council and Results



# Is the Vision Feasible?

## Supplemental Study Results

The City must make significant capital investment under **Current Trends (Alt A)**, which does not generate much development contribution to required infrastructure.

**Transit-Connected Growth (Alt B)** is feasible to serve, but the City will have to recognize that a variety of strategies will be required to balance the City's overall budget and station area needs.

**Analysis** found that:

- Generally, development-funded capital projects and capital-related revenues generated east of I-405 are important to funding improvements west of I-405, particularly the multimodal improvements west of the BRT station.
- The majority of the incremental revenues are generated by the commercial components of the eastern quadrants.
- The greatest potential for value capture for community benefit is with non-residential development, increasing with height.



# Preliminary tools and strategies to address infrastructure funding gaps and support growth and quality of life over the next 23 years



## Community Benefits Policy Strategies

### Opportunity and Inclusion

Affordable housing and workforce development, parks, schools

### Community Benefits

Sustainability, resilience, and health

- **Parks.**
  - Consider offsetting deficit with a portion of general government operating surplus
  - Consider policy change appropriate for urban centers
  - For larger Community Parks:
    - Consider a Tax Increment Financing (TIF) strategy
    - Leverage existing public assets and partnerships for shared use agreements
  - For Neighborhood, small scale and linear parks:
    - Multi-benefit TIF project for NE 120th including a linear park
    - Consider development requirements/bonuses
    - Creative adaptation of existing assets like Forbes Lake, the future interchange surplus right of way, and existing right of way
- **Affordable housing.**
  - Pursue a commercial linkage program
  - Consider allocating a portion of the Linkage Fees toward a workforce development program
- **Mobility.**
  - Develop a TIF strategy, prioritizing multi-benefit project opportunities where infrastructure needs overlap
  - Development requirements/bonuses: mobility and parking programs and policies



# Preliminary tools and strategies to address infrastructure funding gaps and support growth and quality of life over the next 23 years



## Community Benefits Policy Strategies (continued)

### Opportunity and Inclusion

Affordable housing and  
workforce development,  
parks, schools

### Community Benefits

Sustainability, resilience,  
and health

- **Sustainability.**
  - Development requirements/bonuses
  - Explore partnerships around sustainability, climate action, health and well-being initiatives
- **Schools.** Support LWSD and the community need for childcare and early education with:
  - Development requirements/bonuses for integrated educational or childcare space
  - Explore partnership opportunities such as Joint/Shared Use Agreements
  - Consider policy changes to define active frontages to include uses for schools, childcare, or other community-serving uses
  - Consider increasing allowed development capacity on existing underutilized public parcels to support future development of new school space



## Council Direction from 10/26 Study Session

- *Should staff and the consulting team focus on drafting a Preferred Plan Direction around June Alternative B, or a modified alternative?*
  - **Yes, the staff and consulting team should focus on drafting a Preferred Plan Direction around June Alternative B.**
- *Should the proposed solutions to capital funding for future infrastructure projects continue to be developed?*
  - **Yes, proposed capital funding solutions for future infrastructure projects should continue to be developed.**
- *Should staff continue to refine the proposed community benefits strategies for consideration in the final plan?*
  - **Yes, staff should continue to refine the proposed community benefits strategies for consideration in the final plan.**

# Next Steps in Station Area Planning

# Next Steps in Station Area Planning





# What will the Preferred Plan Direction include?

## Based on June Alternative B and direction from Council

### Long Range Vision for the Station Area

- Description of growth expectations
- Framework for community benefits and recommended strategies
- District Long Range Conceptual Vision Graphic

### Implementation Framework for the Station Area

- Future character zones map and table that will become the basis for the form-based code
  - Broad intent for character zones, including allowed building types, transition locations, and future zoning capacity.
  - Table will identify parameters for character zones including maximum heights, maximum development area (measurement TBD), building placement and upper level step-backs, site design requirements, and permitted uses.
- Future street and frontage types map and table
  - Will map street types appropriate to areas and specify characteristics including intent for applicable adjacent allowed development, frontage types, and representative right-of-way (ROW) sections.

**"Civic engagement, innovation and diversity are highly valued. We are respectful, fair, and inclusive."**

-City of Kirkland Vision 2035

# Questions and Answers

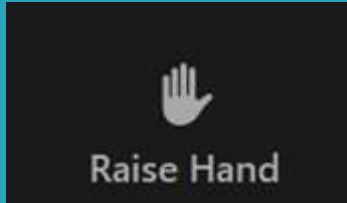
- An additional opportunity for you to learn more about the Fiscal Impact and Community Benefits study results
- Q&A session will end at 7:50 pm

## Ground Rules

- Everyone is welcome, all viewpoints need to be shared and heard
- Respect the views of others
- Be ready to expand on your viewpoint so that it can best be understood
- Hate speech is not tolerated

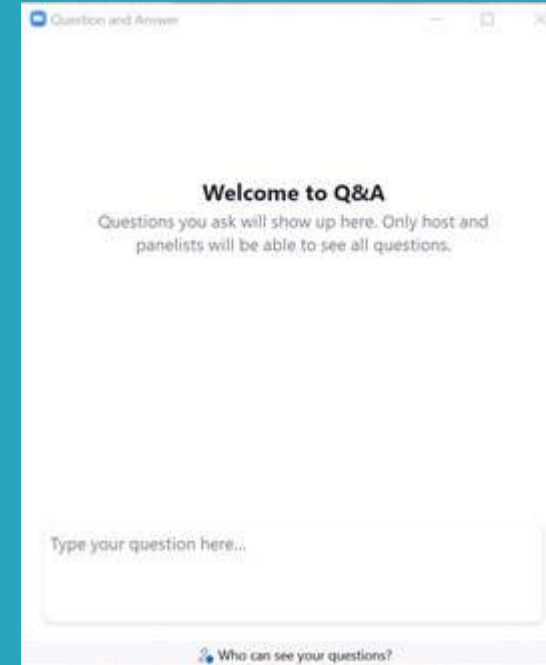


# How to Ask A Question



Raise your  
(virtual) hand to  
join the queue for  
speaking

OR



Type a question in  
the Q&A Box

- Project team will alternate answering verbal and written questions
- If time does not allow written questions to be addressed, they will be included in a follow-up FAQ document to be published.