

Euclid Avenue Gateway Master Plan

Plan Maestro del Gateway de la Avenida Euclid



Vision for corridor land use, mobility, and urban design

Visión para el uso de suelo del corredor, movilidad y diseño urbano

February 28, 2014

Location and Purpose of Plan

The Euclid Avenue Gateway Master Plan focuses on the segment of Euclid Avenue between State Route 94 (SR-94) and Guymon Street in the Encanto Neighborhoods Planning Area (Figure 1). This plan emphasizes land use, mobility, and urban design. It updates the mix of land uses and building densities, and recommends balancing the needs of all travel modes along the corridor to improve safety and connectivity with nearby housing, schools, shopping, and transit. Urban design recommendations emphasize pedestrian-scale improvements and define Euclid Avenue as a community gateway. Recommendations are shown in urban design concepts for the following two focus areas:

1. Mixed-use development on vacant land northwest of Euclid Avenue and Hilltop Drive
2. Mixed commercial and residential uses between Guymon Street and Hilltop Drive

Ubicación y Objetivos del Plan

El Plan Maestro de la Avenida Euclid se enfoca en el segmento de la Avenida Euclid que se ubica entre la Carretera Estatal 94 (SR-94) y la Calle Guymon en la zona residencial del área de planificación de Encanto (Figura 1). Este plan resalta el uso de suelo, la movilidad y el diseño urbano. Actualizará el uso de suelo mixto y la densidad de construcción además de que recomienda un balance entre las necesidades de todos los modelos de viaje a lo largo del corredor para mejorar la seguridad y su conectividad con las zonas residenciales cercanas, escuelas, comercios y centros de transporte público. Las recomendaciones se enfocan en mejoras a nivel peatonal y en establecer a la Avenida Euclid como el Gateway de la comunidad. Las recomendaciones que se muestran en los conceptos de diseño urbano están hechas para las dos áreas de interés:

1. Desarrollo del uso de suelo mixto en un lote baldío al noreste de la Avenida Euclid y Hilltop Drive
2. Los usos comerciales y residenciales mixtos entre la Calle Guymon y Hilltop Drive

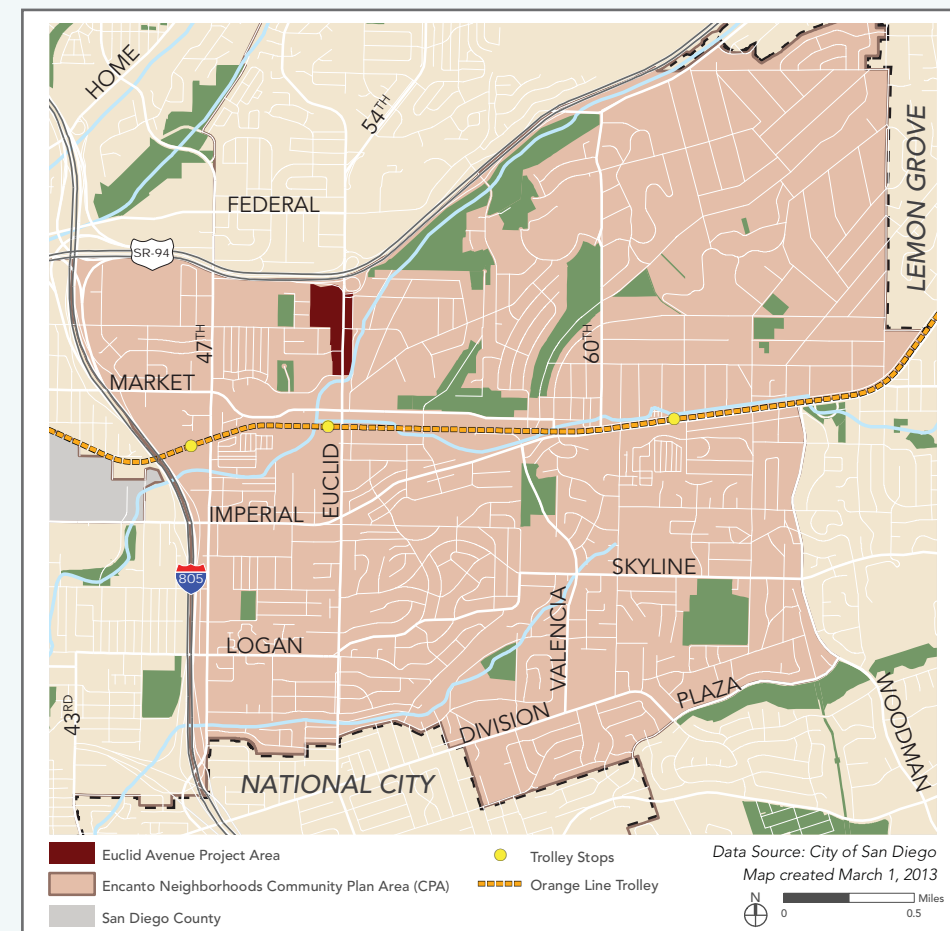


Figure 1: Location of Euclid Avenue project area
Figura 1: Ubicación de la zona del proyecto de la Avenida Euclid

Land Use

Existing land uses include vacant parcels west of Euclid Ave (Figure 2) and single-family residential, with institutional (school) and commercial parcels. A large vacant lot (about 9 acres) northwest of Euclid Ave and Hilltop Dr presents a major development opportunity. There is no park land in the plan area, but the corridor crosses Chollas Creek just south of Guymon St, providing access to future trails. Notable land uses nearby include the Euclid Avenue and Market Street Village District, plus several schools, parks, and a library.

Mobility

Euclid Ave is a busy four-lane roadway with a center turn lane (Figure 3), access to SR-94, and on-street parking that provides about 58 parking spaces. There are no bike lanes. MTS bus routes 955 and 916/917 serve the corridor every 15 and 30 minutes on weekdays, with less frequent weekend service. The Euclid Trolley station is nearby for Orange Line Trolley access. Contiguous 5-ft sidewalks exist on both sides of Euclid Ave, and a shortcut path to Gompers School exists west of Euclid Ave at Hilltop Dr. The intersections at Hilltop Dr and Guymon St are signalized with marked crosswalks. At Lise Ave, Euclid Ave traffic is not controlled and there are no marked crosswalks.



Figure 2: View of vacant land (Euclid and Hilltop) | Figura 2: Vista del Terreno Baldío (Euclid y Hilltop)

Uso de Suelo

Los usos de suelo actuales incluyen lotes baldíos ubicados hacia el lado oeste de la Avenida Euclid (Figura 2) y casas unifamiliares, terrenos con uso institucional (escuelas) y lotes comerciales. Se está pensando en un lote baldío muy grande (cerca de 9 acres) al noreste de la Avenida Euclid y Hilltop Drive como una gran oportunidad de desarrollo. No hay terreno para parques en el área pero el corredor se cruza con la cañada Chollas justo al sur de la Calle Guymon dando acceso a los senderos que se puedan crear en el futuro. Los usos de suelo cercanos más importantes incluyen la Avenida Euclid y el Distrito Market Street Village además de varias escuelas, parques y una biblioteca.

Movilidad

La Avenida Euclid es una vialidad muy transitada de cuatro carriles con un carril central para dar vuelta (Figura 3), tiene acceso al SR 94 y estacionamiento público a pie de calle que proporciona 58 cajones de estacionamiento. No cuenta con carriles para bicicleta. Las rutas 955 y 916/917 de los camiones del MTS dan servicio de transporte al corredor cada 15 y 30 minutos entre semana y con menor frecuencia durante el fin de semana. La estación del tren ligero (trolley) de Euclid está muy cerca del acceso a la línea naranja del trolley. Las aceras son continuas y tienen 5 pies de anchura en ambos lados de la calle y un atajo ubicado en el lado este de la Avenida Euclid y Hilltop Drive para llegar a la escuela Gompers. Las intersecciones en Hilltop Drive y la Calle Guymon Street están señalizadas con cruces peatonales marcados. En la Avenida Lise no hay control del tránsito ni están marcados los cruces peatonales.



Figure 3: Pedestrians crossing Euclid at Hilltop | Figura 3: Cruce peatonal yendo de Euclid hacia Hilltop

Planning Context

This master plan has been developed in coordination and concurrently with the Encanto Neighborhoods Community Plan Update (CPU). The master plan also works with proposed modifications of the SR-94 interchange at Euclid Avenue. Overall recommendations and graphics of the Euclid Avenue Gateway Master Plan will be incorporated in the updated Encanto Neighborhoods Community Plan. Future development will need to conform to the Community Plan's land use designations. The public outreach involved in this effort included ongoing meetings with the Encanto Neighborhoods Community Planning Group between March and December of 2013, pop-up outreach, and two community workshops in 2013.

Land Use Goals

The Euclid Avenue Corridor will provide a mix of land uses that:

- Promotes employment-generating uses and community-serving retail
- Supports nearby regional transit and transit-oriented development
- Complements nearby institutional facilities, especially schools and library
- Helps identify Euclid Avenue as a gateway to the Encanto Neighborhoods
- Improves open space and trail connectivity

Mobility Goals

The Euclid Avenue Corridor will promote mobility improvements to:

- Enhance the safety and efficiency of moving pedestrians, bicyclists, transit, and vehicles
- Encourage walking and bicycling with safe and enjoyable facilities
- Provide safer access to transit

Contexto de Planificación

Este plan maestro ha sido desarrollado en coordinación y al mismo tiempo que la Actualización del Plan Comunitario de los Vecindarios de Encanto (CPU). Este plan maestro también está hecho para acomodar las modificaciones que se propusieron a la intersección del SR 94 en la Avenida Euclid. En general las recomendaciones y las gráficas del Plan Maestro del Gateway de la Avenida Euclid serán incorporadas a la Actualización del Plan Comunitario de los vecindarios de Encanto. Cualquier desarrollo en el futuro tendrá que adaptarse a las normas del Plan Comunitario de los Vecindarios de Encanto. La participación comunitaria de este proyecto se hizo por medio de juntas con el Grupo de Planeación Comunitaria de los Vecindarios de Encanto que se llevaron a cabo entre marzo y diciembre del 2013, difusión espontánea y dos talleres comunitarios en 2013.

Objetivos del Uso de Suelo

El Corredor de la Avenida Euclid tendrá un uso de suelo mixto que:

- Promoverá usos que generan empleos y comercios que sirven a la comunidad
- Apoya el desarrollo orientado al transporte público y al transporte en las áreas aledañas
- Complementa las instalaciones de gobierno cercanas especialmente a las escuelas y la biblioteca
- Ayuda a identificar a la Avenida Euclid como el Gateway de los vecindarios de Encanto
- Mejora los espacios al aire libre y la conectividad con los senderos

Objetivos de la Movilidad

El corredor de la Avenida Euclid promoverá mejoras para:

- Mejorar la seguridad y eficiencia de los peatones, ciclistas, transporte público y vehículos en movimiento.
- Motivar a la gente a caminar y a andar en bicicleta con instalaciones seguras y recreativas
- Dará un acceso seguro al transporte público

Land Use Recommendations

The recommended land uses are shown in Figure 4. These designations allow mixed uses that provide more community-serving retail and additional housing within the existing residential context.

- Residential – Medium: Provides for both single-family and multifamily housing within a density range of 15-29 du/ac.
- Residential – Medium High: Provides for multifamily housing within a density range of 30-44 du/ac. Commercial uses are allowed.
- Institutional: Provides for public facilities. This parcel is the Earthlab site associated with Millennial Tech Middle School.
- Neighborhood Mixed Use: Provides convenience shopping, services, and housing in a mixed-use setting, as well as civic uses, within generally ½-mile of a Trolley stop.
- Community Mixed Use: Serves the commercial needs of the community at large and provides housing in a mixed-use, moderately high intensity setting within approximately ¼-mile of a Trolley stop. The area with this designation (northwest corner of Euclid and Guymon) is also being considered for park land.

Recomendaciones para el Uso de Suelo

Los usos de suelo que se recomiendan se muestran en la figura 4. Estas designaciones de uso de suelo mixto permiten darle mejores oportunidades comerciales que sirvan a la comunidad y una densidad residencial mayor en un contexto ya existente.

- Residencial – Media: Proporciona para ambas casas unifamiliares y multifamiliares un rango de densidad de 15-29 du/ac.
- Residencial – Media Alta: Proporciona a viviendas multifamiliares un rango de densidad de 30-44 du/ac. El uso comercial está permitido.
- Institucional: Se utiliza para instalaciones públicas. El terreno es donde se localiza Earthlab el cual está asociado con Millennial Tech Middle School.
- Uso Mixto Residencial: Tiene tiendas, servicios y viviendas en un escenario de uso mixto, así como para usos públicos y donde generalmente se encuentra alguna estación del tren ligero en un radio de ½ milla de distancia.
- Uso Mixto Comunitario: Sirve en gran parte a las necesidades comerciales de la comunidad y proporciona un escenario de uso mixto así como usos públicos y donde generalmente se encuentra alguna estación del tren ligero en un radio de ¼ milla de distancia. El área con esta designación (esquina noroeste de Euclid y Guymon) también se está considerando como un terreno para parque.

Mobility Recommendations

This plan recommends adding Class II bike lanes on Euclid Avenue and improving pedestrian safety (Figures 5 and 6). There are both interim and long-term recommendations. Detailed recommendations include:

- Interim (use existing right-of-way): remove on-street parking along the west side (about 27 spaces), re-stripe the street to add Class II bike lanes, and improve pedestrian crossing at Lise Avenue with rectangular rapid flashing beacon (RRFB) as appropriate.
- Long-term (with future development): add five feet of street width on west side to allow buffered bike lanes, continue Hilltop Drive west past the intersection at Euclid Avenue, and signalize Lise Avenue.
- Incorporate landscaped median with significant community-designed gateway feature near SR-94 interchange.
- Provide intersections with high-visibility crosswalks and ADA-compliant curb extensions.
- Supplement existing street lights with additional lighting to meet City standards, illuminate crosswalks, and provide uniform pedestrian lighting.
- Provide benches and trash receptacles at Hilltop Dr bus stops; supplement Guymon St bus stops so each has a bench and trash receptacle.
- Ensure access from sidewalks and bike lanes to any future trails developed nearby along Chollas Creek.

Recomendaciones para Movilidad

Este plan recomienda que se agreguen carriles para bicicleta Clase II en la Avenida Euclid y mejorar la seguridad peatonal (Figuras 5 y 6). Estas son recomendaciones interinas y a largo plazo. A continuación se describen con detalle:

- Interina: (Usar el derecho de vía ya existente): Eliminar el estacionamiento a pie de calle a lo largo del lado oeste de la calle (aproximadamente 27 cajones de estacionamiento) y repintar los carriles sobre la calle para incluir los carriles para bicicleta Clase II y mejorar los cruces peatonales en la Avenida Lise con un faro de luz intermitente rápida adecuada (RRFB).
- Largo Plazo: (Incluye futuros desarrollos): Añadir cinco pies de anchura en el lado oeste de la calle para permitir una zona de protección para los carriles de las bicicletas y seguir hasta el oeste de Hilltop Drive pasando la intersección con la Avenida Euclid y señalizar la Avenida Lise.
- Incorporar callejones con jardineras con diseños que signifiquen algo para la comunidad y que tenga relación con las características del Gateway de la intersección del SR 94.
- Proveer intersecciones y cruces peatonales de alta visibilidad y ampliaciones en las banquetas que se adhieran a las reglas del ADA.
- Suplementar el alumbrado en las calles con más luces para cumplir con los estándares que impone la ciudad, iluminar los cruces peatonales y tener un alumbrado público uniforme.
- Poner bancas y botes de basura en las paradas de camión urbano de Hilltop Drive; mejorar las paradas de camión urbano de la Calle Guymon para que todas tengan una banca y botes de basura.
- Asegurar el acceso desde las banquetas y carriles de bicicletas a cualquier desarrollo de senderos en el futuro cercano a la cañada Chollas.

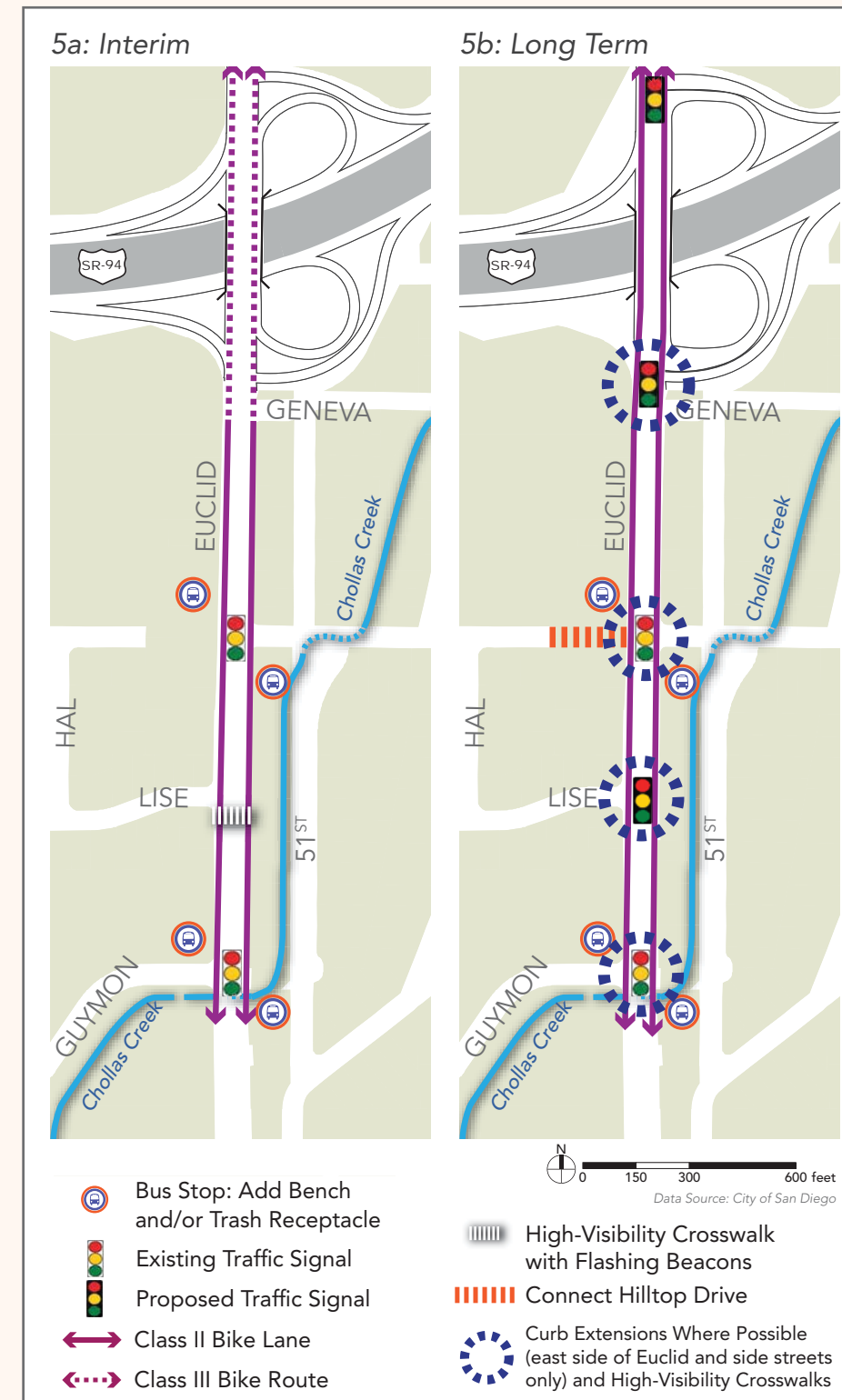


Figure 5: Mobility Concept Diagram (5a: Interim; 5b: Long Term). Final improvement will be finalized based on applicable warrants and other design considerations. Figura 5: Diagrama del Concepto de Movilidad (5a Interino; 5b Largo plazo). Las mejoras finales se llevarán a cabo con base en las órdenes que pliquen y otras consideraciones de diseño.

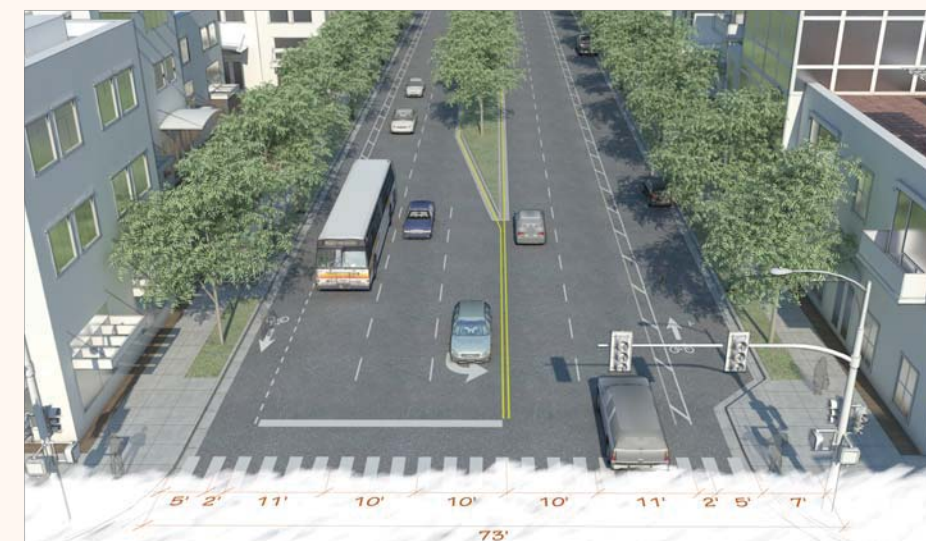


Figure 6: Illustrative long-term concept with proposed curb-to-curb dimensions. Figura 6: Sección ilustrativa con el concepto a largo plazo con las dimensiones que se proponen entre banquetas.

IMPLEMENTATION

New land uses will occur with future development of existing parcels. Future community improvements may be funded by development and through the City's Capital Improvement Program. Other funding can include state and federal sources (Community Development Block Grants, Low Income Housing Tax Credits, Proposition 1C Funds, Caltrans Active Transportation Program), regional (including SANDAG Smart Growth Incentive Program), local (Infrastructure Financing Districts, City of San Diego General Fund, developer incentives), and property owner funds (Development Impact Fees, Developer Exactions, Business Improvement Districts).

- Potential barriers include: displacement of residents; potential traffic impacts and removal of on-street parking; long-term maintenance of improvements; and attracting new investment.
- Possible implementation strategies include: conduct continued stakeholder outreach; study and address relocation impacts; study and address traffic and parking impacts; incorporate benefits of traffic calming / Complete Streets in environmental review criteria; quantify available maintenance budget; explore possible assessment districts; and enhance development opportunities through public-private partnerships.

IMPLEMENTACIÓN

Se crearán nuevos usos de suelo como resultado sobre todo por la reurbanización a futuro de los terrenos existentes ya desarrollados. Las mejoras comunitarias podrían ser financiadas a través del Programa de Mejoras Capitales de la Ciudad. Otros fondos pueden provenir de fondos estatales y federales (incluyendo Subvenciones Para Desarrollo Comunitario por Cuadra, Créditos Fiscales para Personas de bajo ingreso, la Proposición Fondos 1C y Programa de Transporte Activo Caltrans), regional (incluyendo el Programa de Incentivos para el Crecimiento Inteligente de SANDAG) locales (los Distritos de Financiamiento de Infraestructura, el Fondo General de la Ciudad de San Diego y los incentivos para inversionistas que ofrece la Ciudad de San Diego) y fondos de los propietarios (Cuotas de Impacto por Desarrollo, exacciones a los urbanizadores y los Distritos de Mejoramiento Comercial).

- Los posibles obstáculos incluyen: Desplazamiento de los residentes; los posibles impactos al tránsito y la eliminación de los cajones de estacionamiento a pie de calle, mantenimiento a largo plazo de las mejoras y el atraer nuevas inversiones.
- Las posibles estrategias de implementación incluyen: Llevar a cabo la difusión social continua con los grupos interesados; estudio y reubicación de los impactos; estudio y solución de los impactos de tránsito y estacionamiento; incorporar los beneficios de la reducción del tránsito/calles integrales en los lineamientos de criterio ambiental; cuantificar el presupuesto disponible para mantenimiento; explorar la posibilidad de tener distritos de evaluación; y mejorar las oportunidades de desarrollo por medio de alianzas del sector público-privado.



Acknowledgments

The Euclid Avenue Gateway Master Plan has been funded by a Caltrans Transportation Planning Grant for Environmental Justice. This Plan has benefited from participation by the residents and Encanto Neighborhoods Community Planning Group members who participated in meetings and workshops, providing valuable feedback and input to help shape the study area's future.

Reconocimientos

Reconocimientos: El Plan Maestro del Gateway de la Avenida Euclid ha sido financiado con una subvención para la Planificación del Transporte para la Justicia Ambiental. Este plan se ha beneficiado de la participación de los residentes locales y de los vecinos de Encanto quienes participaron en reuniones y talleres proporcionándonos sus valiosos comentarios para ayudarnos a darle forma al área de estudio en el futuro.



PLANNING, NEIGHBORHOODS & ECONOMIC DEVELOPMENT

- William Fulton, Director
- Nancy Bragado, Deputy Director
- Lara Gates, Supervising Planner
- Karen Bucey, Community Planner
- Jeff Harkness, Parks Planner
- Maureen Gardiner, Mobility Planner
- Samir Hajjiri, Senior Traffic Engineer
- Keryna Johnson, Intern
- Admin Espinoza, Intern
- Nadia Jeronimo, Intern
- Tara Lieberman, Intern

CONSULTANTS

- MIG, Inc.
- Fehr & Peers
- A.D. Hinshaw Associates, Inc.
- Hon Consulting, Inc.
- Mariana Lopez

Illustrative Plan | Plan Ilustrativo



Focus area viewpoint
Vista del área de estudio

The two focus areas on this page illustrate the proposed land uses and development intensities for the major development parcel northwest of Euclid and Hilltop, and for the plan area between Hilltop Drive and Guymon Street. The graphics are conceptual only, and are not formal development proposals. Any proposed development and public improvements must be approved by the City of San Diego. The graphics illustrate urban design guidelines in the Encanto Neighborhoods Community Plan. Street furnishings are shown as examples; see Figure 7 for an example of street furniture placement.

Las dos áreas de enfoque que aparecen en esta página ilustran la utilización de los terrenos propuestos y la intensidad de desarrollo del desarrollo más grande del terreno al noroeste de la Avenida Euclid y Hilltop y para el área de planificación entre Hilltop Drive y la Calle Guymon. Las ilustraciones son conceptuales únicamente y no son propuestas formales de desarrollo. Cualquier propuesta de desarrollo y mejoras públicas que se haga deberán ser aprobadas primero por la Ciudad de San Diego. Las ilustraciones representan las directrices de diseño urbano en la Actualización del Plan Comunitario de los Vecindarios de Encanto. El mobiliario urbano se muestra como ejemplo de esto. Ver Figura 7 como un ejemplo de ubicación del mobiliario urbano.



Figure 7: Example of street furniture placement near a sidewalk corner in San Diego, showing bench, trash receptacle, and bike racks.
Figura 7: Ejemplos de mobiliario urbano cerca de una banqueta en una esquina en San Diego que muestra una banca, bote de basura.

Focus Area #1 | Área de Enfoque #1



Bird's-eye concept | Concepto de vista de pájaro / Vista aérea



Street view concept | Concepto vista de calle

- Provides mixed commercial and residential uses convenient to SR-94 and serves as gateway to the community.
- Ground-floor retail and outdoor seating help activate the sidewalk.
- Hilltop Drive through-connection improves east-west access in neighborhood; traffic-calming features can include curb extensions, high-visibility crosswalks, pedestrian-activated crossing signals near schools, and landscaped parkways.
- Open space drainage area becomes green heart of the development.
- Los usos comerciales y residenciales mixtos son lo más conveniente para el SR-94 y sirven como Gateway para la comunidad.
- Las tiendas a nivel de calle y los lugares para sentarse al aire libre ayudan a promover las actividades sobre las banquetas.
- Por medio de las interconexiones, Hilltop Drive mejora el acceso de este a oeste en el vecindario, las características para reducir la velocidad pueden ser ampliaciones de las banquetas, cruces peatonales de alta visibilidad, cruces señalizados activados por peatones que estén cerca de las escuelas y camellones con jardineras.
- El área abierta para desagüe se convierte en el corazón verde del desarrollo.



Existing view south from SR-94
Vista actual del sur del SR-94

Focus Area #2 | Área de enfoque #2



Bird's-eye concept | Concepto de vista de pájaro / Vista aérea



Street view concept | Concepto vista de calle

- Creates higher-intensity mixed commercial and residential uses within walking distance of the trolley station, Market Creek Plaza, Chollas Creek, and schools, library, and parks.
- Pedestrian amenities include street furnishings, more lighting, and added landscape plantings.
- Illustrates Community Plan urban design recommendations, including a defined pedestrian zone with furnishings and trees, visually interesting buildings, and shows a possible park.
- Plaza offers a community gathering and art space.
- Crear usos comerciales y residenciales mixtos de alta intensidad que estén a poca distancia de la parada del tren ligero y el Mercado Creek Plaza, la cañada Chollas, escuelas, bibliotecas y parques.
- Las amenidades para peatones incluyen mobiliario urbano, más alumbrado público y jardineras.
- Ilustra las recomendaciones de diseño urbano del Plan Comunitario incluyendo una zona definida para peatones con mobiliario urbano y árboles, edificios atractivos visualmente y muestra la posibilidad de tener un parque.
- La plaza ofrece un lugar de reunión para la comunidad y el arte.



Existing view north from Guymon St.
Vista actual del norte de la Calle Guymon