



# CITY OF FORT BRAGG

*Incorporated August 5, 1889*

416 N. Franklin Street, Fort Bragg, CA 95437  
Phone: (707) 961-2827 Fax: (707) 961-2802  
[www.FortBragg.com](http://www.FortBragg.com)

## **NOTICE OF AVAILABILITY** **THE DRAFT ENVIRONMENTAL IMPACT REPORT** **AND NOTICE OF PUBLIC HEARING**

**Notice is hereby given** that the City of Fort Bragg (Lead Agency) is seeking written comments on the Draft Environmental Impact Report (DEIR) for a proposed Grocery Outlet in accordance with the California Environmental Quality Act (CEQA). This notice has been prepared in accordance with CEQA Guidelines Section 15085 and 15087(c), which requires public notification of availability of a Draft EIR.

APPLICATION: Coastal Development Permit 2-22 (CDP 2-22), Design Review 7-22 (DR 7-22), Lot Merger 1-22 (MGR 1-22)  
APPLICANT: Best Development Group  
PROJECT: Construct 16,157 sq ft grocery store (see below details for full description)  
LOCATION: 825, 845, 851 S. Franklin St. (APNs: 018-120-47, 018-120-48 and 018-120-49)  
LOT SIZE: 1.63 acres (total)  
ZONING: Visitor Highway Commercial (Coastal Zone)

**PUBLIC REVIEW PERIOD:** A 45-day public review period for the Draft EIR will commence on September 15, 2022 and will end on October 31, 2022 for interested individuals and public agencies to submit written comments on the document. **Written comments concerning the Draft EIR are due by 5:00 p.m. on October 31, 2022** and should be submitted to the attention of Heather Gurewitz, Associate Planner, City of Fort Bragg Community Development Department, 416 N. Franklin Street Fort Bragg, CA 95437; or by e-mail to [hgurewitz@fortbragg.com](mailto:hgurewitz@fortbragg.com) or phone at (707) 961-2827.

**PUBLIC HEARING:** The Fort Bragg City Council will conduct a public hearing at a regularly scheduled meeting on **Tuesday, October 11, 2022 at 6:00 PM** or as soon thereafter as the matter may be heard at Town Hall, at the corner of Main and Laurel Streets (363 North Main Street), Fort Bragg, California. The hearing will be opened for public participation. All interested persons are invited to appear at that time to present their comments. Verbal comments may be made during the meeting, either in person at Town Hall or virtually using Zoom if a Zoom link is provided at the time of agenda publication. Public Comment regarding this Public Hearing may be made in any of the following ways: (1) Emailed to the Community Development Department, at [hgurewitz@fortbragg.com](mailto:hgurewitz@fortbragg.com) (2) Written comments delivered to City Hall, 416 N. Franklin Street before 3:00 PM on the day of the meeting; or (3) Verbal comments made during the meeting, either in person at Town Hall or virtually using Zoom if a Zoom link is provided at the time of agenda publication.

**PROJECT LOCATION:** The Project site is located at 825, 845, and 851 S. Franklin Street in the City of Fort Bragg, Mendocino County, California. The 1.63-acre site is located on the north side of N. Harbor Drive, the west side of S. Franklin Street, and the south side of South Street. The Project site is located approximately 230 to 450 feet east of S. Main Street/Highway 1 (a four-lane conventional highway managed by the California Department of Transportation [Caltrans]) and is located in the City's Coastal

Zone and is appealable to the California Coastal Commission because it is within 300 feet of what is considered a coastal bluff. Properties within the Coastal Zone are regulated by the Coastal Land Use and Development Code (CLUDC), also known as Fort Bragg Municipal Code (FBMC) Title 17. The Project site consists of three parcels identified by Assessor's Parcel Numbers (APNs) 018-120-47, 018-120-48 and 018-120-49.

**PROJECT DESCRIPTION:** The proposed Project includes demolition of the existing 16,436-sf vacant former office building and parking area and subsequent development and operation of a 16,157-sf Grocery Outlet (retail grocery store) with associated improvements on the Project site. Grocery Outlet is a value grocer, meaning that it sells brand name products at bargain prices due to their opportunity buying style. Associated improvements include a parking lot, loading dock and trash enclosure, circulation and access improvements, and utility infrastructure. The Project would also include a merger of three existing parcels (lots) to create one 71,002 sf (1.63 acres) parcel to accommodate the footprint of the proposed retail store within the resulting parcel. For more details regarding the project background, full project description, and project objectives, please see Chapter 2.0, Project Description, of the Draft EIR.

**SIGNIFICANT ENVIRONMENTAL EFFECTS:** The Draft EIR has identified the following environmental issue areas as having significant and unavoidable environmental impacts from implementation of the project: Noise and Cumulative Greenhouse Gas Emissions. All other environmental issues were determined to have no impact, less than significant impacts, or less than significant impacts with mitigation measures incorporated into the project.

**DOCUMENT AVAILABILITY:** Copies of the Draft EIR can be reviewed at the following location:  
Fort Bragg Library  
499 E Laurel Street, Fort Bragg, CA 95437.

The Draft EIR can also be found online at:

<https://www.city.fortbragg.com/departments/community-development/active-planning-reports-and-studies>



# CITY OF FORT BRAGG

*Incorporated August 5, 1889*

416 N. Franklin Street, Fort Bragg, CA 95437

Phone: (707) 961-2827 Fax: (707) 961-2802

[www.FortBragg.com](http://www.FortBragg.com)

## **AVISO DE DISPONIBILIDAD** **EL PROYECTO DE INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL** **Y AVISO DE AUDIENCIA PÚBLICA**

Por la presente se notifica que la ciudad de Fort Bragg (agencia principal) busca comentarios por escrito sobre el borrador del informe de impacto ambiental (DEIR) para una tienda de comestibles propuesta de acuerdo con la Ley de calidad ambiental de California (CEQA). Este aviso ha sido preparado de acuerdo con las Directrices de CEQA, Sección 15085 y 15087(c), que requiere notificación pública de la disponibilidad de un Borrador de EIR.

**SOLICITUD:** Permiso de Desarrollo Costero 2-22 (CDP 2-22), Revisión de Diseño 7-22 (DR 7-22), Fusión de Lote 1-22 (MGR 1-22)

**SOLICITANTE:** Best Development Group

**PROYECTO:** Construir una tienda de comestibles de 16,157 pies cuadrados (consulte los detalles a continuación para obtener una descripción completa)

**UBICACIÓN:** 825, 845, 851 S. Franklin St. (APN: 018-120-47, 018-120-48 y 018-120-49)

**TAMAÑO DEL LOTE:** 1.63 acres (total)

**ZONIFICACIÓN:** Carretera de Visitantes Comercial (Zona Costera)

**PERÍODO DE REVISIÓN PÚBLICA:** El 15 de septiembre de 2022 comenzará un período de revisión pública de 45 días para el Borrador del EIR y finalizará el 31 de octubre de 2022 para que las personas interesadas y las agencias públicas presenten comentarios por escrito sobre el documento. Los comentarios por escrito sobre el Borrador del EIR deben presentarse antes de las 5:00 p. m. el 31 de octubre de 2022 y debe enviarse a la atención de Heather Gurewitz, planificadora asociada, Departamento de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Fort Bragg, 416 N. Franklin Street Fort Bragg, CA 95437; o por correo electrónico a [hgurewitz@fortbragg.com](mailto:hgurewitz@fortbragg.com) o por teléfono al (707) 961-2827.

**AUDIENCIA PÚBLICA:** El Ayuntamiento de Fort Bragg llevará a cabo una audiencia pública en una reunión programada regularmente el martes 11 de octubre de 2022 a las 6:00 p. m. o tan

pronto como el asunto pueda ser escuchado en el Ayuntamiento, en la esquina de Main y Laurel Streets (363 North Main Street), Fort Bragg, California. La audiencia estará abierta a la participación pública. Se invita a todas las personas interesadas a presentarse en ese momento para presentar sus comentarios. Se pueden hacer comentarios verbales durante la reunión, ya sea en persona en el Ayuntamiento o virtualmente usando Zoom si se proporciona un enlace de Zoom en el momento de la publicación de la agenda. Los comentarios públicos sobre esta audiencia pública se pueden hacer de cualquiera de las siguientes maneras: (1) por correo electrónico al Departamento de Desarrollo Comunitario, a [hgurewitz@fortbragg.com](mailto:hgurewitz@fortbragg.com) (2) Comentarios por escrito entregados al Ayuntamiento, 416 N. Franklin Street antes de las 3: 00 horas del día de la reunión; o (3) comentarios verbales realizados durante la reunión, ya sea en persona en el Ayuntamiento o virtualmente usando Zoom si se proporciona un enlace de Zoom en el momento de la publicación de la agenda.

**UBICACIÓN DEL PROYECTO:** El sitio del Proyecto está ubicado en 825, 845 y 851 S. Franklin Street en la Ciudad de Fort Bragg, Condado de Mendocino, California. El sitio de 1.63 acres está ubicado en el lado norte de N. Harbor Drive, el lado oeste de S. Franklin Street y el lado sur de South Street. El sitio del Proyecto está ubicado aproximadamente de 230 a 450 pies al este de S. Main Street/Autopista 1 (una carretera convencional de cuatro carriles administrada por el Departamento de Transporte de California [Caltrans]) y está ubicado en la Zona Costera de la Ciudad y es apelable al Comisión Costera de California porque está dentro de los 300 pies de lo que se considera un acantilado costero. Las propiedades dentro de la Zona Costera están reguladas por el Código de Desarrollo y Uso de Tierras Costeras (CLUDC), también conocido como Título 17 del Código Municipal de Fort Bragg (FBMC). El sitio del Proyecto consta de tres parcelas identificadas por los Números de Parcela del Tasador (APN) 018-120 -47, 018-120-48 y 018-120-49.

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:** El Proyecto propuesto incluye la demolición del antiguo edificio de oficinas y estacionamiento vacantes de 16,436 pies cuadrados y el subsiguiente desarrollo y operación de un Grocery Outlet (tienda de comestibles minorista) de 16,157 pies cuadrados con mejoras asociadas en el sitio del Proyecto. Grocery Outlet es una tienda de valor, lo que significa que vende productos de marca a precios de ganga debido a su estilo de compra de oportunidad. Las mejoras asociadas incluyen un estacionamiento, muelle de carga y recinto de basura, mejoras de circulación y acceso e infraestructura de servicios públicos. El Proyecto también incluiría una fusión de tres parcelas (lotes) existentes para crear una parcela de 71,002 pies cuadrados (1.63 acres) para acomodar la huella de la tienda minorista propuesta dentro de la parcela resultante. Para obtener más detalles sobre los antecedentes del proyecto, la descripción completa del proyecto y los objetivos del proyecto, consulte el Capítulo 2.0, Descripción del proyecto, del Borrador del EIR.

**EFFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS:** El Borrador del EIR ha identificado las siguientes áreas de problemas ambientales que tienen impactos ambientales significativos e inevitables a partir de la implementación del proyecto: Ruido y Emisiones Acumulativas de Gases de Efecto Invernadero. Se determinó que todos los demás problemas ambientales no tienen impacto, impactos menores que significativos o impactos menores que significativos con medidas de mitigación incorporadas en el proyecto.

**DISPONIBILIDAD DE DOCUMENTOS:** Las copias del Borrador del EIR se pueden revisar en la siguiente ubicación:

Biblioteca de Fort Bragg

499 E Laurel Street, Fort Bragg, CA 95437.

El borrador del EIR también se puede encontrar en línea en:

<https://www.city.fortbragg.com/departments/community-development/active-planning-reports-and-studies>