



Plan Específico del Centro del Desarrollo de Fairview y EIR

Taller #1: Visión y Principios Guadores



La Ciudad de Costa Mesa
3 de noviembre de 2023



FAIRVIEW
DEVELOPMENTAL CENTER
▪ **SPECIFIC PLAN** ▪

¡Bienvenidos!



FAIRVIEW

DEVELOPMENTAL CENTER

SPECIFIC PLAN

Ciudad de Costa Mesa

Jennifer Le	Servicios de Desarrollo
Alma Reyes	Oficina de la Administración de la Ciudad
Sheri Vander Dussen	Servicios de Desarrollo
Phayvanh	Servicios de Desarrollo
Nanthavongdouangsy	
Salem Afeworki	Oficina del Administración de la Ciudad
Jennifer Rosales	Obras Públicas
Monique Villasenor	Parques y Servicios Comunitarios
Seung Yang	Obras Públicas

Equipo de consultores:

Bill Hoffman	PlaceWorks
Karen Gulley	PlaceWorks
Suzanne Schwab	PlaceWorks
Molly Mendoza	PlaceWorks
Raymond Poss	Fehr & Peers

Propósito del taller de hoy



Iniciar un diálogo y compartir información con la comunidad



Escuchar las ideas y preocupaciones de la comunidad



Obtener información para la Visión y los Principios Guiadores



Resultado: Un borrador liderado por la comunidad para hacer una declaración visionaria y un conjunto de principios guiadores



Agenda

Presentation	30 min
<ul style="list-style-type: none">• Historia y estado de la propiedad• Resumen del esfuerzo de planeación/Cronología• Contexto del sitio y oportunidades• Consideraciones de desarrollo residencial	
Preguntas y respuestas	20 min
Ejercicio en grupo: Una nueva visión	20 min
Informe	30 min
Próximos pasos	10 min
Priorizar ideas	10 min

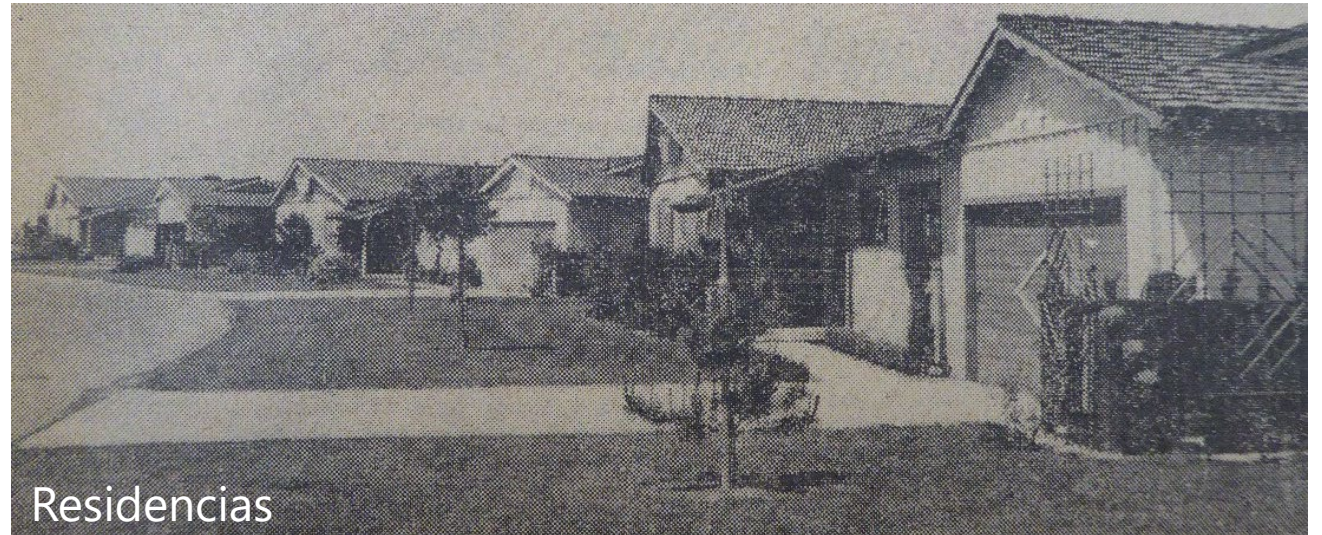




Historia

Historia de la propiedad

- Instalación de propiedad y operación estatal iniciada en 1959
- Hogar a miles de residentes a la vez
- Las edades de residentes variaron desde infantes hasta los 70+ años con varias discapacidades de desarrollo
- El centro se cerró en 2021, el modelo de atención pasó a hogares de grupo



Edificios e instalaciones de FDC

- **Las instalaciones incluían:**
 - Residencias para el personal y los pacientes
 - Centros de atención médica
 - Un auditorio
 - Campos y centros recreativos
 - Pasillos cubiertos
 - Comedores y cocinas
 - Lugar de adoración religioso
 - Utilidades en el sitio



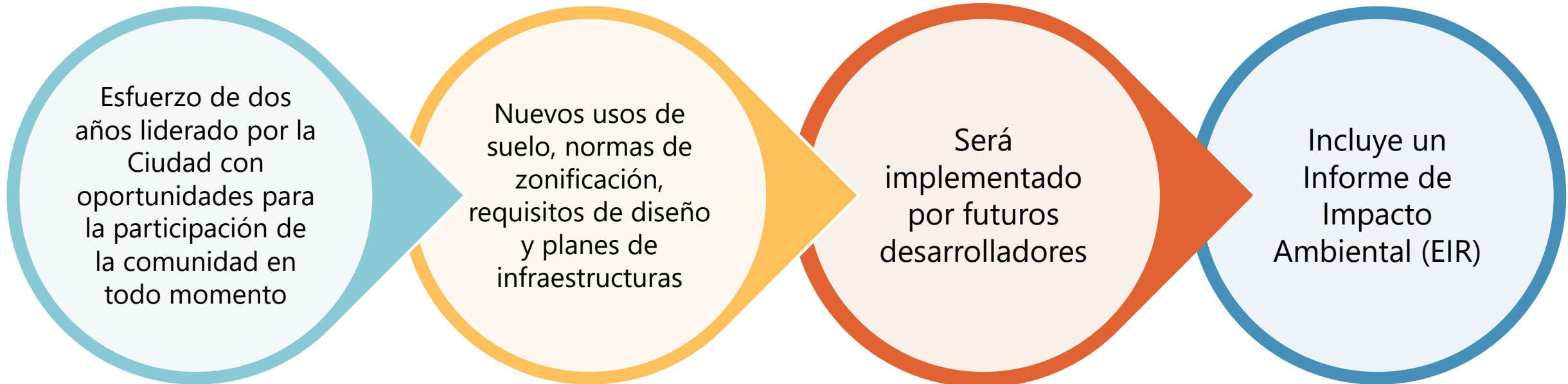
Acciones por Ciudad y Estado

- 2016 El Estado adoptó el Plan de Cierre del FDC
- 2022 La Ley Senatorial SB 188 aprobó la disposición de la propiedad
- 2022 Acuerdo entre el Estado y la Ciudad para el esfuerzo de planeación liderado por la Ciudad
- 2023 El Estado persiguió un Centro de Operaciones de Emergencia de 15 acres
- 2023 La Ciudad inició la preparación de un Plan Específico y un EIR
- 2025 Fecha prevista de finalización para el Plan Específico y el EIR (septiembre)
- Se espera que el Estado inicie la selección de un Desarrollador Principal



Proceso del proyecto

ROL DE CONSULTOR: Asegurar que el plan sea financieramente factible, deseable para construir, y que mejor aborde la visión de la comunidad.



Oportunidades para participación de la comunidad

- Sitio web: FDCHousingPlan.com
- Talleres: 4 a lo largo del proceso, cada una se proporcionará en varios formatos:
 - Inglés
 - Español
 - Virtual
- Sesiones de Estudio del Ayuntamiento- 2 actualizaciones, serán reuniones públicas





Condiciones y contexto existentes

Objetivo de vivienda

- La Ciudad y el Estado están de acuerdo que la vivienda será un uso prioritario
- Objetivo de la Ciudad en el Elemento de Vivienda de 2022
 - Unidades de muy bajos ingresos: 575
 - Unidades de ingresos bajos: 345
 - Unidades de ingresos moderados: 690
 - Unidades por encima de ingresos moderados: 690
 - **Total: Mínimo de 2,300 unidades**
 - **40% unidades de bajo o muy bajo ingresos**
- El resultado es un promedio de 23 unidades por acre en todo el sitio del Plan Específico



Objetivo de vivienda

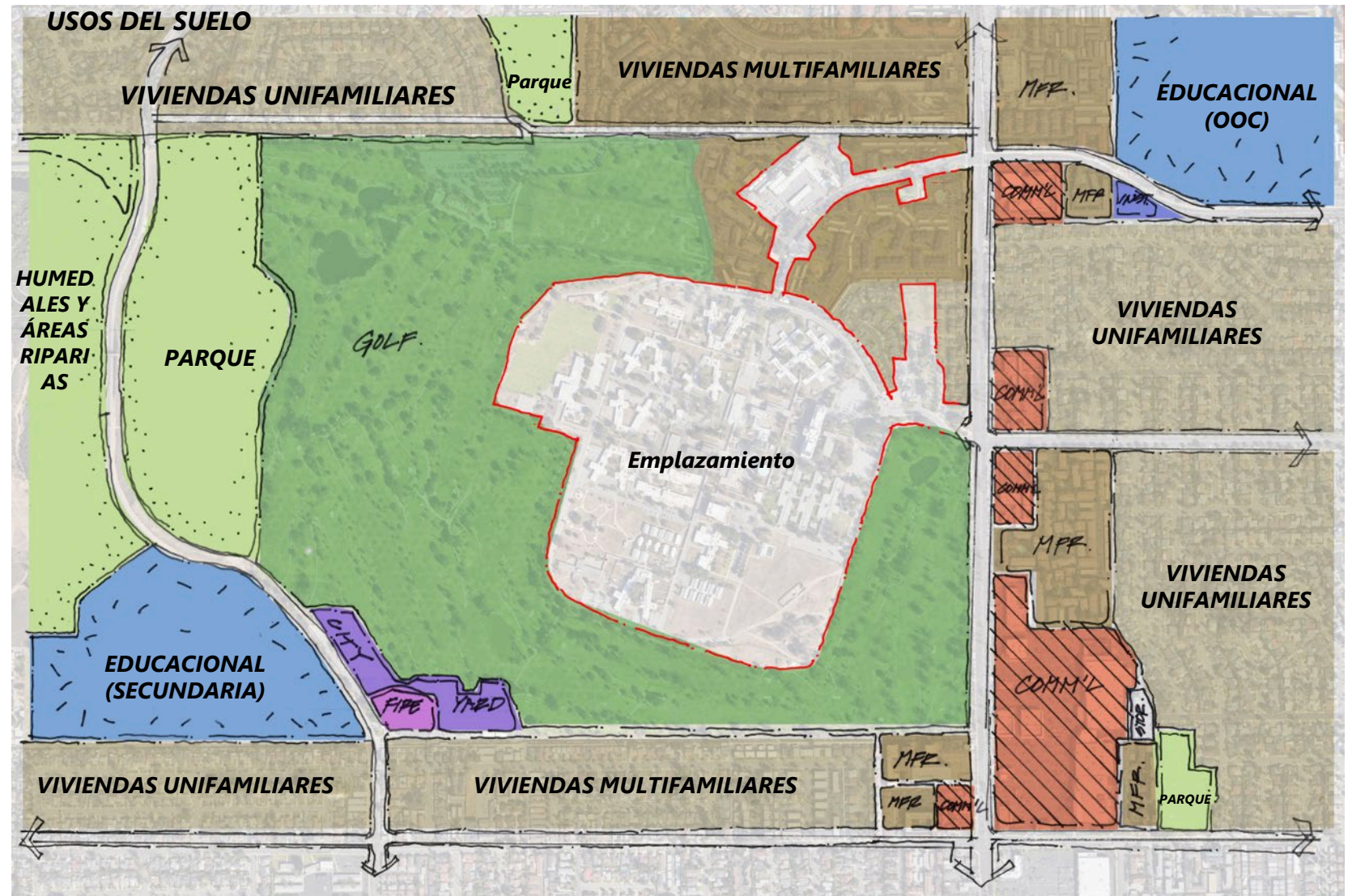
- El Elemento de Vivienda planea para una variedad de tipos de vivienda para responder a las necesidades de la comunidad.

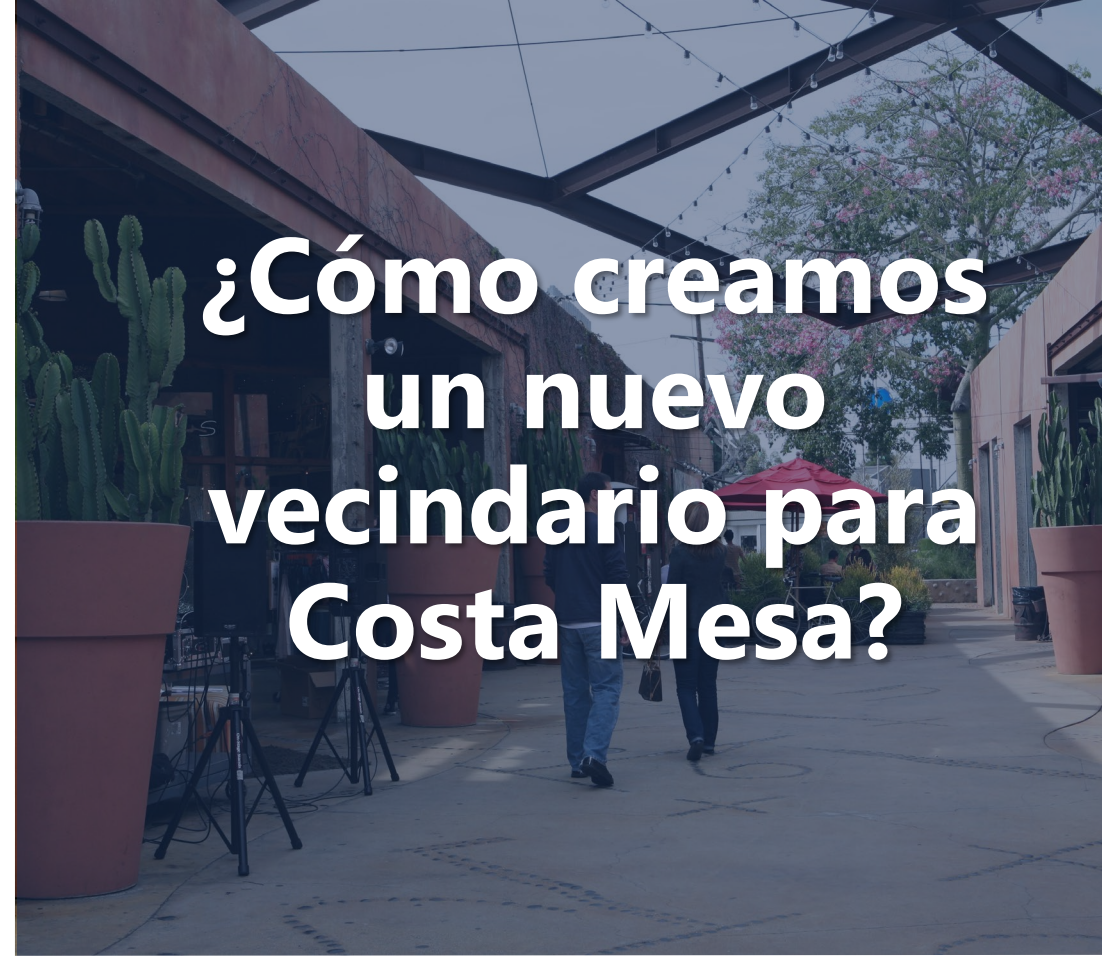
Grupos de ingresos del elemento relativo a la vivienda				Ejemplo de alquiler *
Categoría de ingresos	% del ingreso familiar medio	Gama de ingresos *		
		Min.	Max.	
Ingresos muy bajos	0 – 50%	--	\$51.500	\$1.199 - \$1.315
Ingresos bajos	51 – 80%	\$51.501	\$82.400	\$2.003 - \$2.208
Ingresos moderados	81 – 120%	\$82.401	\$123.600	\$2.807 - \$3.101
Por encima de los ingresos moderados	> 120%	\$123.601	> \$123.601	> \$3.101

- Para una familia de 4, unidades de 2 y 3 dormitorios, estimaciones de alquiler para 2023
- Fuente: Ciudad de Costa Mesa, Keyser Marston Associates 2023

Uso de suelo del entorno

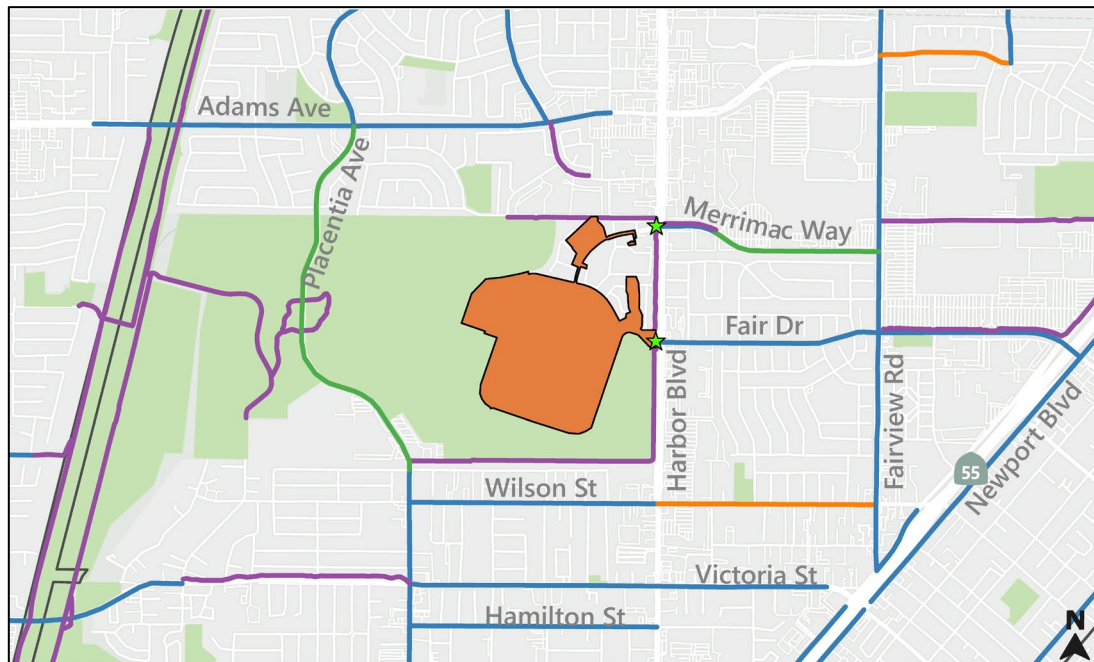
- Situado dentro del campo de golf
- A la par de vecindarios multifamiliares y unifamiliares
- Centros comerciales a lo largo de Harbor Boulevard
- Cerca de una escuela secundaria y de un colegio comunitario





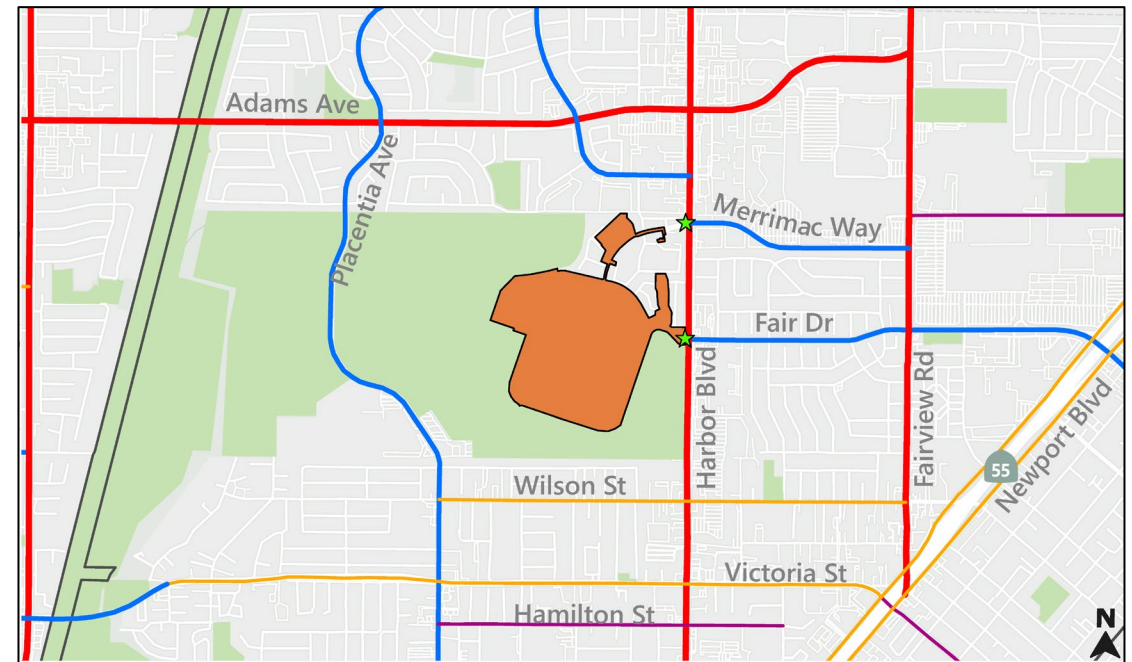
Contexto del sitio: Circulación

Infraestructura ciclista existente



- Carril para bicicletas de clase 1 (fuera de la carretera, pavimentado)
- Carril para bicicletas de clase 2 (en carretera, carriles despojados)
- Carril para bicicletas de clase 3 (en carretera, señalizado)
- Carril para bicicletas protegido de clase 4
- Puntos de acceso
- Zona del Plan Especifico

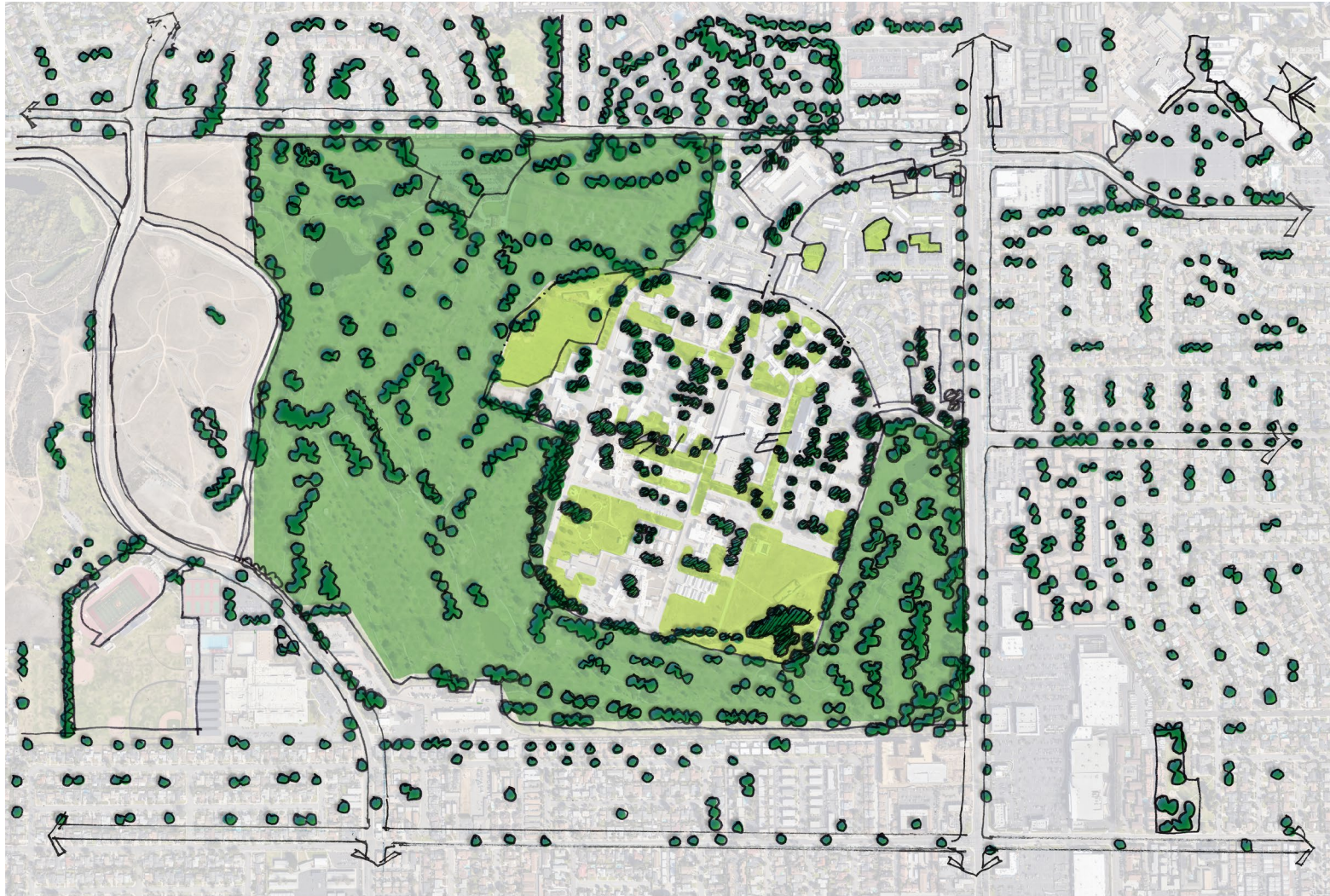
Clasificación de las carreteras existentes

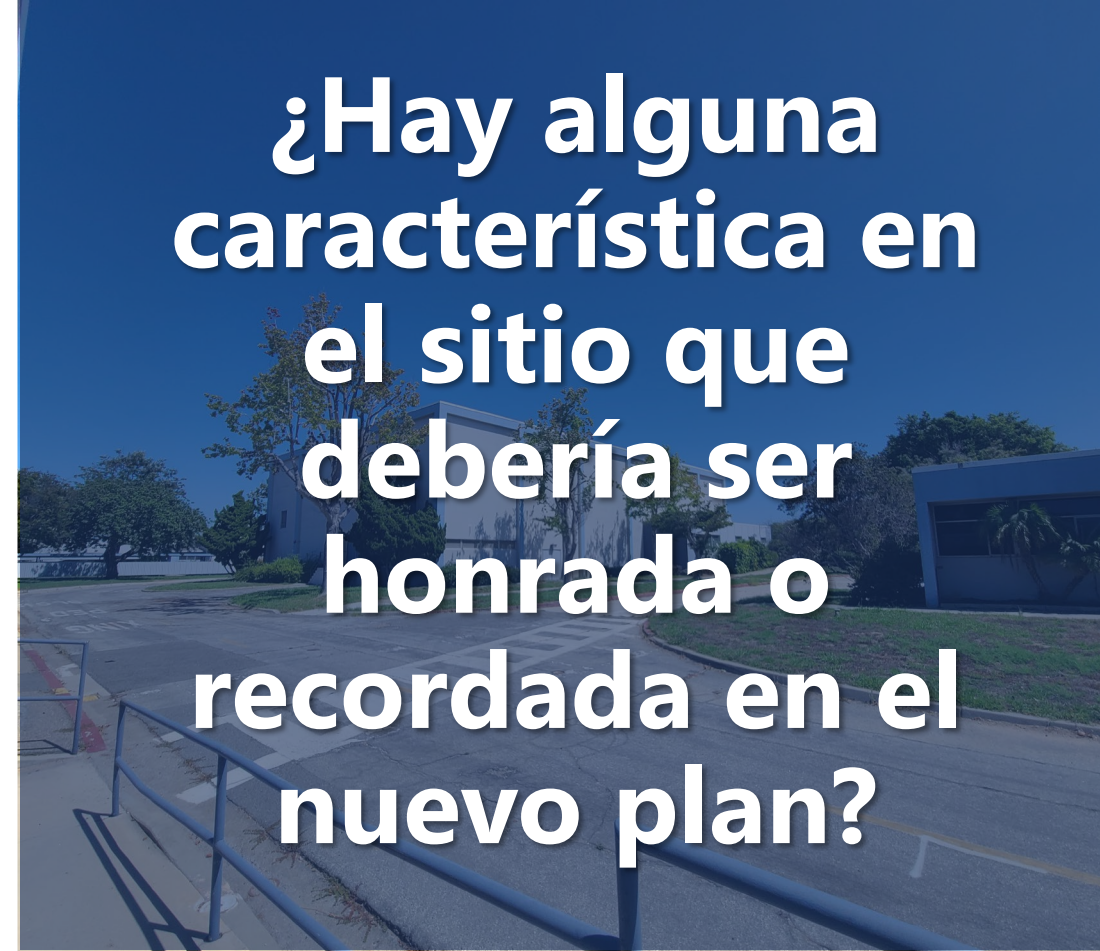


- Vía arterial
- Circulación primaria
- Circulación secundaria
- Vía arterial (sin construir)
- Puntos de acceso
- Zona del Plan Especifico



Contexto del sitio: Catálogo de árboles existentes





¿Hay alguna característica en el sitio que debería ser honrada o recordada en el nuevo plan?





Tipos de edificios residenciales

Viviendas unifamiliares en pequeñas parcelas

(Independiente y adosada)

- 10-17 unidades por acre
- 2-3 plantas
- Garaje para 2 autos
- Condominios o propiedad horizontal
- Algunos espacios abiertos privados



El Courtyard (Patio)

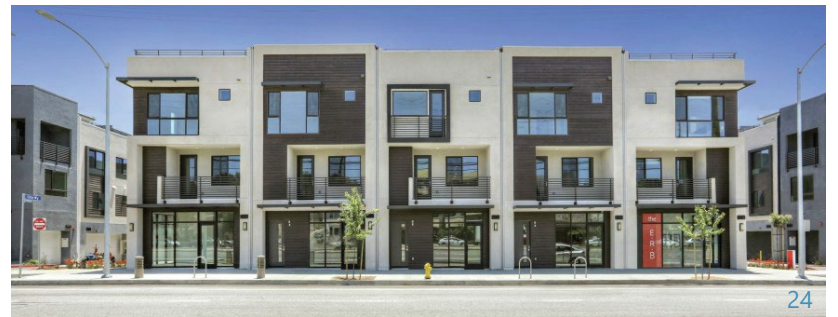
- 12-26 unidades por acre
- 2-3 plantas
- Estacionamiento debajo de la unidad
- Propiedad horizontal o multifamiliar
- Espacio abierto común



Viviendas adosadas

Adosada

- 10-24 unidades por acre
- 2-3 plantas
- Garaje para 1-2 autos
- Condominios
- Incluye viviendas para vivir-trabajar



Apartamentos de varios pisos en venta

- 30 unidades por acre
- 4-7 pisos
- Garaje o estacionamiento subterráneo
- Condominios
- Espacio abierto común



Multifamiliar - Varios

- 30 -100 unidades por acre
- 3-7 pisos
- El edificio puede incluir la planta baja de venta al por menor/otros usos
- Variedad de opciones de estacionamiento: superficie, estructura por encima/debajo del suelo y/o combinación
- Espacio abierto común



Vivienda asequible hoy en día



Mountain View

Ubicación: Lake Forest

Tipo: Multifamiliar, 4 plantas

Unidades totales: 71 unidades

Asequibilidad: 30%, 40%, 50% y 60% AMI*.



Orchard View Gardens

Ubicación: Buena Park

Tipo: Senior, 3 plantas

Unidades totales: 66 Unidades

Asequibilidad: 30%, 45%, 50% y 60% AMI*.



Legacy Square

Ubicación: Santa Ana

Tipo: Uso mixto, 5 plantas

Unidades totales: 93 unidades

Asequibilidad: 25%, 30%, 50% y 60% AMI*.

Ejemplos de proyectos cortesía de National CORE



Capacidad del sitio para comparar

Si fuera Playa Vista, CA...

¿Cuántas casas cabrían?

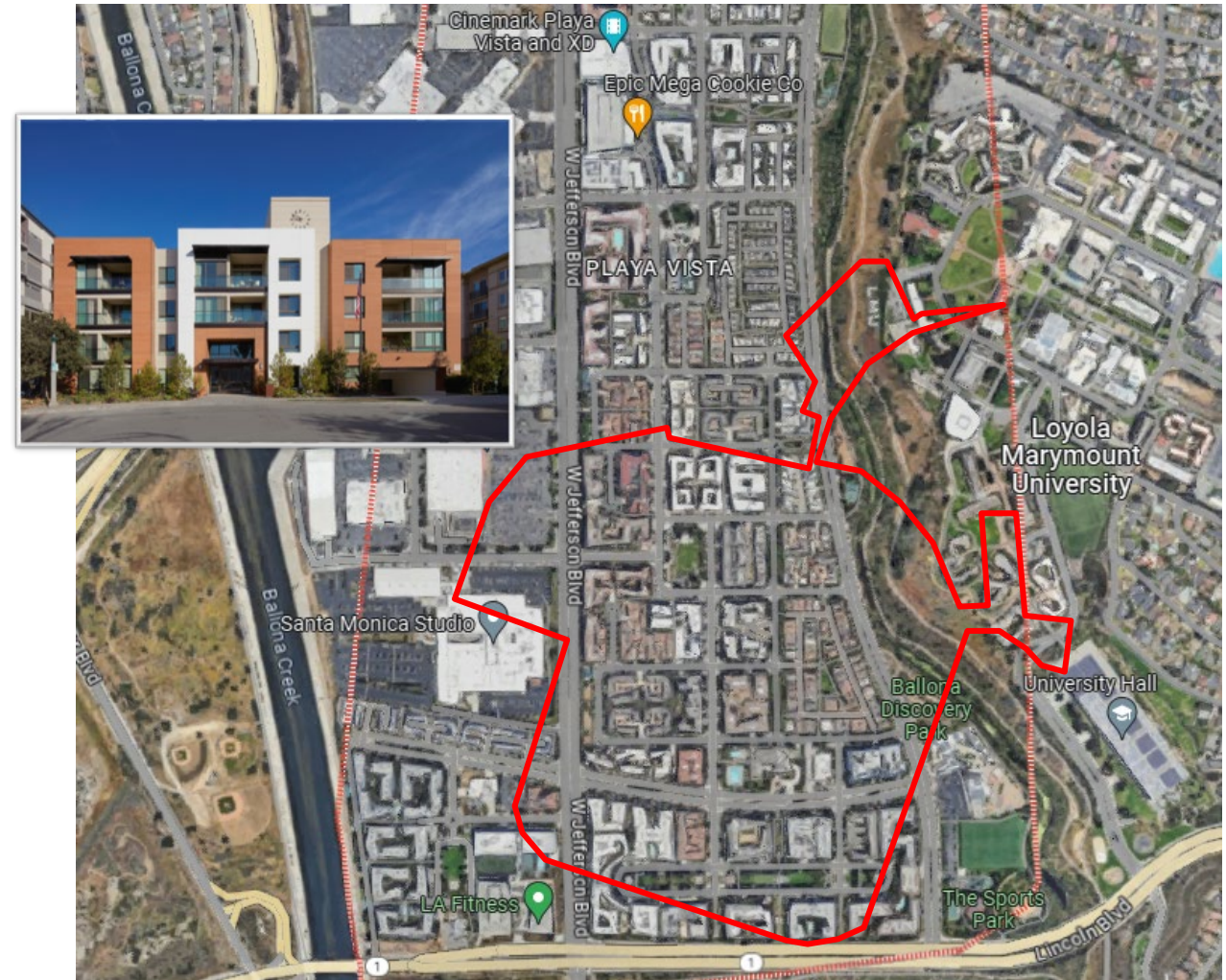
Variedad de tipos de productos

Maximiza la densidad

~ 4,500 unidades indicadas en el límite

Espacios verdes y servicios

40-50 unidades por acre



 Límite de propiedad de FDC

Si fuera el Irvine Spectrum...

¿Cuántas casas cabrían?

Servicios para residentes

Espacios verdes y piscinas comunitarias

~ 5,000 unidades indicadas en el límite

50 unidades por acre



 Límite de propiedad de FDC

FAIRVIEW
DEVELOPMENTAL CENTER
▪ **SPECIFIC PLAN** ▪

Preguntas y respuestas: 20 Min



Ingredientes de un vecindario

- Diversos tipos de vivienda
- Viviendas asequibles
- Amenidades del vecindario
- Calles caminables
- Lugares de reunión
- Integrado con la ciudad
- Opciones de transporte
- Instalaciones para bicicletas y peatones bien conectadas
- Espacios abiertos, vegetación y árboles
- Diseño de calidad
- Luces e iluminación



FAIRVIEW

DEVELOPMENTAL CENTER

▪ **SPECIFIC PLAN** ▪

Actividad en grupo: 20 Min
Informe: 30 Min



Próximos pasos

- **Taller #2 – Anticipado en el invierno de 2024**
 - Borrador de la Visión y los Principios Guiadores para la revisión de la comunidad
 - Resultados del estudio de mercado e información adicional sobre las condiciones existentes
 - Aportes del público para las alternativas del plano del sitio



Continúe revisando el sitio web – FDCHousingPlan.com



Regístrese para recibir notificaciones en – FDCHousingPlan@costamesaca.gov



Recapitulando el taller de hoy



Iniciar un diálogo y compartir información con la comunidad



Escuchar las ideas y preocupaciones de la comunidad



Obtener información para la Visión y los Principios Guiadores



Resultado: Un borrador liderado por la comunidad para hacer una declaración visionaria y un conjunto de principios guiadores





FAIRVIEW
DEVELOPMENTAL CENTER
▪ **SPECIFIC PLAN** ▪

Gracias

