

## Proceso de Divulgación de la Serie de 4 Talleres del Plan Específico del Centro de Desarrollo de Fairview

### Detalles de la Jornada de Puertas Abiertas /Taller 4

La Ciudad de Costa Mesa fue sede de la cuarta ronda de la participación de la comunidad para el Plan Específico del Centro de Desarrollo de Fairview (FDCSP). La Ciudad fue sede de tres (3) jornadas de puertas abiertas/talleres, todos ellos proporcionados tanto en inglés como en español.

- **1ª Jornada de Puertas Abiertas/Taller – miércoles, julio 24, 2024**
  - De 6 p.m. a 8 p.m.
  - Norma Hertzog Community Center, 1845 Park Ave, Costa Mesa
  - **24** Participantes
- **2ª Jornada de Puertas Abiertas/Taller – jueves, julio 25, 2024**
  - De 6 p.m. a 8 p.m.
  - Saint John Paul the Baptist Church, 1021 Baker St, Costa Mesa
  - **19** Participantes
- **3ª Jornada de Puertas Abiertas/Taller Virtual – miércoles, julio 31, 2024**
  - De 6 p.m. a 8 p.m.
  - Fue llevada a cabo virtualmente a través de Zoom.
  - **15** Participantes

### Publicidad de los Talleres

La Ciudad publicitó la jornada de puertas abiertas/taller a través de los siguientes medios de comunicación e impresos:

- Un Folleto del Taller del FDC publicado en Facebook e Instagram en julio 11, julio 18, y julio 23.
  - Facebook e Instagram tienen un alcance combinado de unos 30,000 seguidores.
- Un Folleto y un anuncio del evento del Taller del FDC publicados en la edición de la Instantánea de la Alcaldía de julio 12 y julio 19.
  - La Instantánea de la Alcaldía es distribuida a unas 10,000 personas.
- Un email enviado a la base de datos municipal de los seguidores en julio 17 y julio 24.
- Un Folleto del Taller del FDC publicado en Nextdoor en julio 11 y julio 23.
  - Nextdoor tiene un alcance de unos 44,000 suscriptores.
- Unos Folletos del Taller del FDC distribuidos a todos los centros municipales, incluyendo el Centro para Personas Mayores, el Centro de Recreación del Centro, el Centro Comunitario y las dos librerías municipales.
- Unos Folletos del Taller del FDC disponibles en el Vestíbulo del Ayuntamiento, y en frente de las Cámaras del Consejo para las reuniones del Consejo Municipal y la Comisión de Planificación.
- Un anuncio de los Talleres fue realizado en las reuniones del Consejo Municipal.
- Unos Folletos del Taller del FDC fueron distribuidos en Balearic y Lions Park y en Concerts in the Park, y un anuncio una señal fue proporcionado.
- Unos Folletos del Taller del FDC en lengua española fueron distribuidos a negocios locales de propiedad Latina y fueron compartidos con colaboradores comunitarios.

## Resumen y Objetivo del Taller

El objetivo de las jornadas de puertas abiertas/talleres fue el de presentar el borrador de Conceptos de Uso del Suelo para Plan Específico del Centro de Desarrollo de Fairview (FDCSP) y proporcionar los resultados de los estudios del concepto de uso del suelo.

Los Tres Conceptos de Uso del Suelo son los siguientes:

- Fairview Paseo
- Fairview Campos
- Los Comunes de Fairview

Cada concepto ofreció una red de calles y una distribución de usos diferentes, como viviendas, locales comerciales y espacios abiertos. Los conceptos fueron estudiados en función de su impacto en las infraestructuras (como el alcantarillado, el agua o las aguas pluviales) y el tráfico, así como los costes de desarrollo del emplazamiento. Una breve presentación de los tres conceptos fue presentada por el equipo del proyecto y los resultados de los estudios estuvieron disponibles en las siguientes estaciones:

- Estación 1: Información del Proyecto y Conceptos de Uso del Suelo
- Estación 2: Vivienda
- Estación 3: Tráfico y Movilidad
- Estación 4: Espacios Abiertos y parques
- Estación 5: Infraestructura y Desarrollo del Sitio

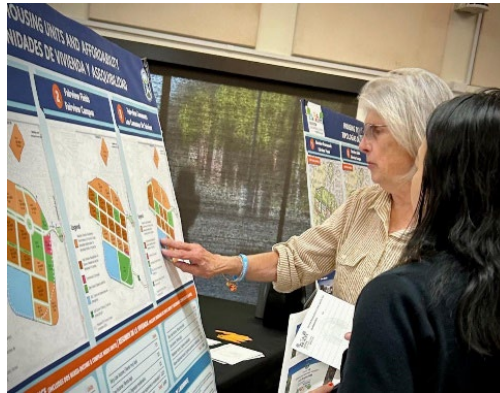
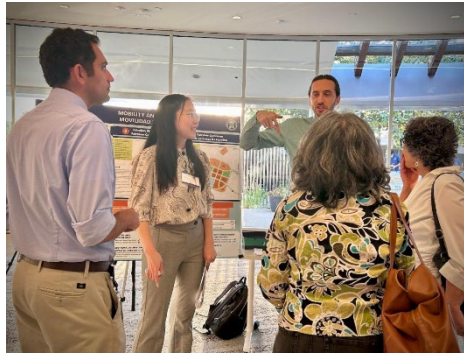
En cada estación, los participantes pudieron examinar los conceptos con más detalle, revisar ilustraciones de conceptos e imágenes precedentes y hacer preguntas al equipo del proyecto. Una vez que los participantes se detuvieron en todas las estaciones, o consideraron que tuvieron suficiente información sobre los conceptos, les proporcionaron la Encuesta de Conceptos de Uso del Suelo, que estuvo disponible tanto en línea como impresa. Los participantes fueron animados a considerar los componentes individuales y las ideas de los Conceptos de Uso del Suelo al responder a la encuesta, ya que el objetivo no era elegir solo una opción, sino proporcionar información sobre los diferentes componentes.

En las tres jornadas de puertas abiertas fue facilitado material tanto en inglés como en español. Tanto los miembros del equipo del consultor del proyecto como el personal municipal estuvieron disponibles en cada estación para responder a las preguntas, además de personal de habla inglesa y española en cada estación. El formato del evento fue coherente e incluyó una bienvenida por parte del personal municipal, una presentación de los Conceptos del Uso del Suelo, tiempo para que los participantes recorrieran las estaciones y formularan preguntas, y la disponibilidad de una Encuesta sobre los Conceptos del Uso del Suelo (en línea e impresa).

Un resumen detallado de todos los materiales proporcionados en cada estación es incluido en este documento. Las copias de todos los materiales, hojas informativas y comentarios están disponibles en la página web del proyecto en **FDCHousingPlan.com**.

## Fotos de las Jornadas de Puertas Abiertas

Las fotos que figuran abajo son de las jornadas de puertas abiertas presenciales celebradas en julio 24 y julio 25.





# Estación 1: Información del Proyecto y Conceptos de Uso del Suelo

La Estación 1 ofreció información sobre los antecedentes del proyecto y una visión general de los Tres Conceptos del Uso del Suelo. La estación incluyó carteles informativos sobre el proyecto, los tres Conceptos del Uso del Suelo y un resumen detallado de las unidades de vivienda, los espacios abiertos, los accesos por carretera y el comercio minorista. El personal estuvo disponible para responder preguntas generales sobre el proyecto, así como discutir las diferencias y las estadísticas resumidas de los tres conceptos.

Los carteles de la Estación 1 se muestran abajo y son adjuntados a mayor escala al final de este documento.

## PROJECT OVERVIEW

### WHAT IS THE FAIRVIEW DEVELOPMENTAL CENTER (FDC) SPECIFIC PLAN?

The City of Costa Mesa is preparing a Specific Plan and Environmental Impact Report which will essentially be a master plan for future development with new zoning to allow for a mixed use, mixed income housing community.

### OTHER RELATED PLANNING EFFORTS

The City's 8th Cycle Housing Element sets the FDC as a housing opportunity site and estimates 2,300 housing units for the location. Through this process the State will likely sell the FDC site to an owner/developer who would develop the site consistent with the Specific Plan. The Plan is expected to be completed in late 2023/early 2024.

Planned Housing Units by Income Level	Low Income	Middle Income	Market Income	Total
Units	185	443	760	1,388

### WHAT IDEAS AND QUESTIONS DO YOU HAVE FOR US?

The FDC Specific Plan is an exciting opportunity for the City to plan for a new neighborhood for Costa Mesa.

?

Ask us your questions, give us your input and ideas.

### PROJECT TIMELINE

Year	2016	2022	2023	2024	2025*	2026
City Council Approval of Specific Plan						
City Council Approval of EIR						
City Council Approval of Ordinance						
Construction Start						
Construction Complete						

### SITE HISTORY & CONTEXT

The FDC, opened in 1989, is a state-operated residential care facility dedicated to serving individuals with developmental disabilities. As the State has switched to the group home model for care facilities, the FDC is closing its facilities. Currently, it encompasses approximately 121 acres and is in various stages of being closed, except for some group homes expected to remain.

## STATE PARAMETERS PARÁMETROS DE ESTADO

### Original Site Boundary

Límite original del emplazamiento

### EOC, Land Leases & Easements

EOC, arrendamientos de terrenos y servidumbres

### DDS Housing & Communications Tower

Viviendas DDS y torre de comunicaciones

## Remaining Land in FDCSP Boundary

### Terrenos restantes en el límite del Plan Específico FDC

- 115 Acres
- 15 Acres EOC | Acres del EOC
- 15 Acres Mixed Income Housing | Acres de viviendas de renta mixta
- 5 Acres State Complex Needs | Acres para necesidades del complejo estatal
- =80 Acres Remaining Land | Acres de terreno restante

115 ACRES STATE COMPLEX NEEDS | ACRES PARA NECESIDADES DEL COMPLEJO ESTADAL

15 ACRES MIXED INCOME HOUSING | ACRES DE VIVIENDAS DE RENTA MIXTA

80 ACRES REMAINING | ACRES DE TERRENO RESTANTE

15 ACRES EOC | ACRES DEL CENTRO DE OPERACIONES DE EMERGENCIA (EOC)

## LAND USE CONCEPTS CONCEPTOS DE USO DEL SUELO

### 1 Fairview Promenade

#### Fairview Paseo

### 2 Fairview Fields

#### Fairview Campos

### 3 Fairview Commons

#### Los Comuneros de Fairview

### CONCEPT SUMMARY | RESUMEN DEL CONCEPTO

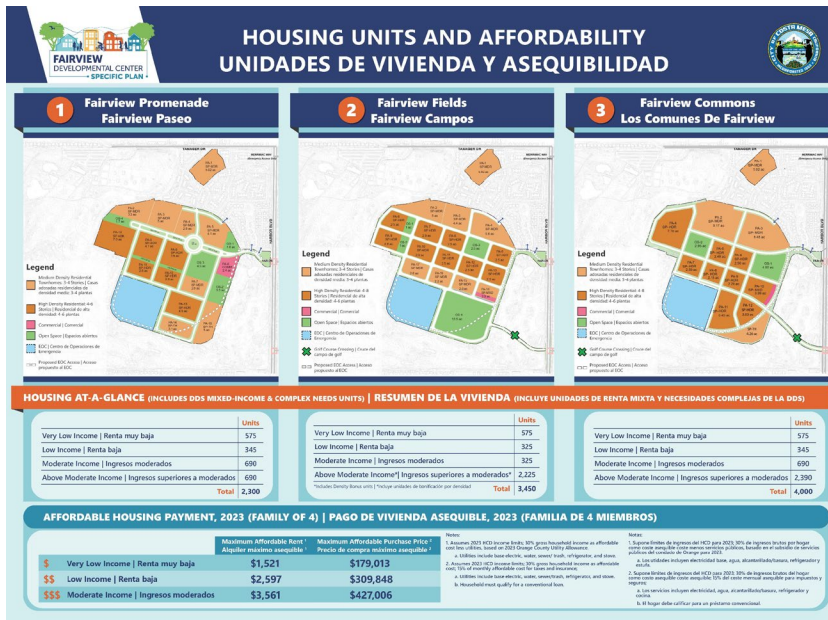
Concept	Center	Units	Unit/Unit
Fairview Promenade Summary   Resumen del Fairview Paseo	34.1	Property Boundary Area   Límite de la propiedad (acre)	2,388
Fairview Fields Summary   Resumen del Fairview Campos	3,400	Property Boundary Area   Límite de la propiedad (acre)	25,000
Fairview Commons Summary   Resumen del Los Comuneros de Fairview	18.9	Property Boundary Area   Límite de la propiedad (acre)	15,000



## Estación 2: Vivienda

La Estación 2 proporcionó la información sobre vivienda para los Conceptos de Uso del Suelo. Uno de los carteles incluyó el desglose de las unidades de vivienda según su asequibilidad, así como el coste de la vivienda considerada asequible para cada nivel de ingresos. El segundo cartel presentó ilustraciones de cada concepto, detallando las posibilidades de desarrollo futuro del emplazamiento. El personal estuvo disponible para responder a las preguntas relacionadas con la vivienda, así como para discutir las oportunidades de cada concepto.

Los carteles de la Estación 2 se muestran abajo y son adjuntados a mayor escala al final de este documento.



# Estación 3: Tráfico y Movilidad

La Estación 3 proporcionó los resultados del análisis de tráfico realizado para cada alternativa, así como los resultados de rendimiento de las intersecciones circundantes. Los carteles también proporcionaron información sobre posibles mejoras de las intersecciones que mejorarían el tráfico si se aplicaran. El personal estuvo disponible para responder a preguntas sobre el tráfico, los resultados del análisis y otras cuestiones generales de movilidad, así como para discutir las oportunidades de cada concepto.

Los carteles de la Estación 3 se muestran abajo y son adjuntados a mayor escala al final de este documento.

### INTERSECTION ANALYSIS ANÁLISIS DE INTERSECCIONES

**Studied Intersections**  
Intersecciones estudiadas

1. Broadway Blvd. and Harbor Avenue
2. Fairview Blvd. and Harbor Avenue
3. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
4. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
5. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
6. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
7. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
8. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
9. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
10. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
11. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
12. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
13. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
14. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
15. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
16. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
17. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
18. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
19. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
20. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
21. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
22. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
23. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
24. Harbor Blvd. and Harbor Avenue
25. Harbor Blvd. and Harbor Avenue

**EXISTING INTERSECTION ACCESS | ACCESO A LA INTERSECCIÓN EXISTENTE**

Harbor Blvd. and Harbor Avenue

Harbor Blvd. and Harbor Avenue

**Proposed Intersection Improvements**  
Mejoras de Intersección propuestas

Harbor Blvd. and Harbor Avenue

Harbor Blvd. and Harbor Avenue

**Possible Intersection Design**  
Posible diseño de la Intersección

Harbor Blvd. and Harbor Avenue

Harbor Blvd. and Harbor Avenue

### MOBILITY AND TRAFFIC MOVILIDAD Y TRÁFICO

**1 Fairview Promenade**  
Fairview Paseo

**Legend**

- Medium Density Residential
- High Density Residential
- Commercial
- Open Space
- Park

**2 Fairview Fields**  
Fairview Campos

**Legend**

- Medium Density Residential
- High Density Residential
- Commercial
- Open Space
- Park

**3 Fairview Commons**  
Los Comunes De Fairview

**Legend**

- Medium Density Residential
- High Density Residential
- Commercial
- Open Space
- Park

**TRAFFIC AT-A-GLANCE | TRÁFICO GENERAL**

All three land use concepts were analyzed for traffic impacts. Each concept generates a different number of daily trips, resulting in Level of Service (LOS) impacts. A total of 25 total off-site intersections were studied. The City requires a LOS of level D or better (on a scale of A - best to F - worst).  
Los tres conceptos de uso del suelo se analizaron en función de los impactos sobre el tráfico. Cada concepto genera un número diferente de viajes diarios, lo que se traduce en impactos en el nivel de servicio (LOS). Se estudiaron un total de 25 intersecciones. La ciudad requiere un LOS de nivel D o mejor (en una escala de A - mejor a F - peor).

Concept	Daily Trips   Viajes diarios	AM Peak Hour Trips   Viajes en hora pico por la mañana	PM Peak Hour Trips   Viajes en hora pico por la tarde
1 Fairview Promenade	11,342	842	997
2 Fairview Fields	16,840	1,229	1,449
3 Fairview Commons	18,901	1,407	1,639

**FAIR DR. AND HARBOR BLVD.**

AM Peak | Hours Pico LOS C ✓  
PM Peak | Hours Pico LOS D ✓

**ADDITIONAL INTERSECTION IMPACTS**  
IMPACTOS FUERA DEL SITIO

11 additional off-site intersections to operate below LOS D.

**FAIR DR. AND HARBOR BLVD.**

AM Peak | Hours Pico LOS C ✓  
PM Peak | Hours Pico LOS D ✓

**ADDITIONAL INTERSECTION IMPACTS**  
IMPACTOS FUERA DEL SITIO

11 additional off-site intersections to operate below LOS D.

**FAIR DR. AND HARBOR BLVD.**

AM Peak | Hours Pico LOS C ✓  
PM Peak | Hours Pico LOS D ✓

**ADDITIONAL INTERSECTION IMPACTS**  
IMPACTOS FUERA DEL SITIO

1. Harbor Blvd. and Harbor Avenue  
2. Harbor Blvd. and Harbor Avenue



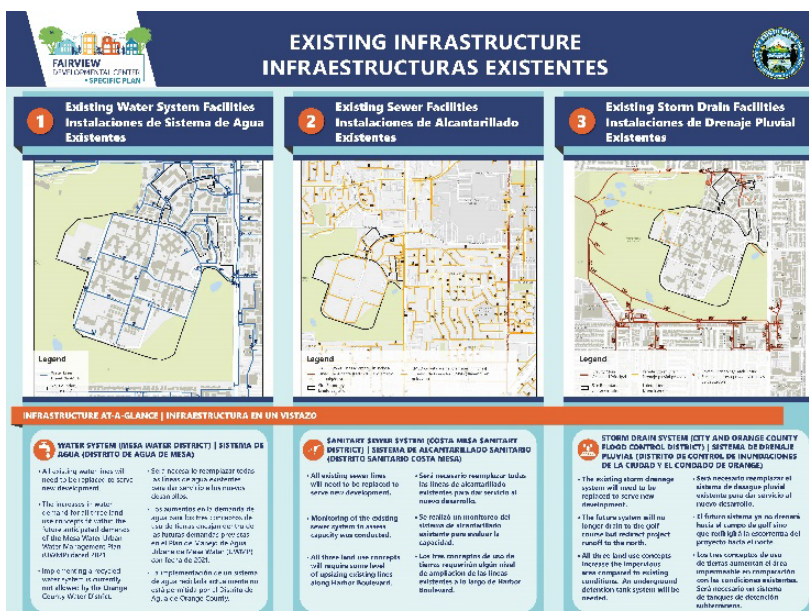
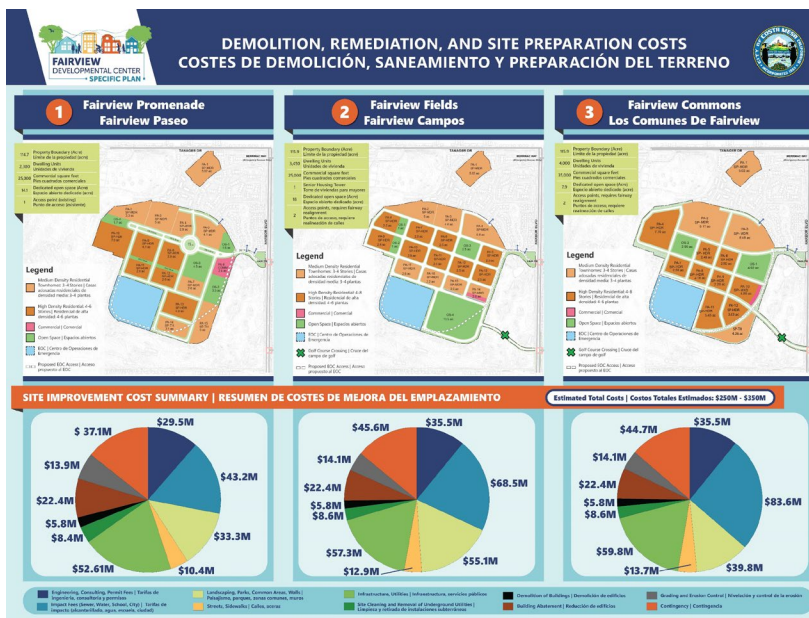




# Estación 5: Infraestructura y Desarrollo del Sitio

La Estación 5 proporcionó a los participantes la infraestructura existente y los costes totales de la preparación del terreno. El cartel de la Infraestructura muestra las conexiones existentes de agua, alcantarillado y aguas pluviales del solar y describe las mejoras necesarias para el futuro desarrollo. El cartel de Costes de Demolición, Saneamiento y Preparación del Terreno muestra los costes totales de despejar y preparar el terreno para el futuro desarrollo. El personal estuvo disponible para responder a las preguntas sobre la infraestructura y el impacto de los costes, así como para discutir las oportunidades de cada concepto.

Los carteles de la Estación 5 se muestran abajo y son adjuntados a mayor escala al final de este documento.





## Apéndice A: Anexos de los carteles



# STATE PARAMETERS PARÁMETROS DE ESTADO



**Original Site Boundary**  
Límite original del emplazamiento



**EOC, Land Leases & Easements**  
EOC, arrendamientos de terrenos y servidumbres

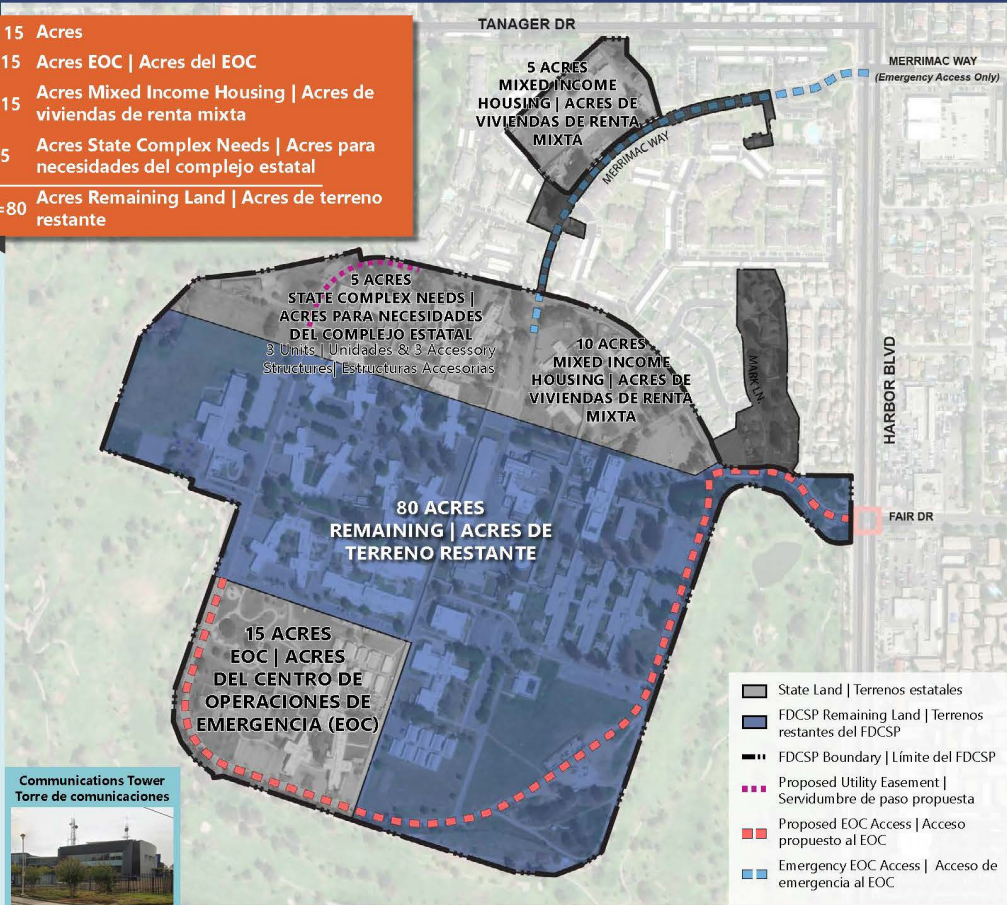


**DDS Housing & Communications Tower**  
Viviendas DDS y torre de comunicaciones



## Remaining Land in FDCSP Boundary Terrenos restantes en el límite del Plan Específico FDC

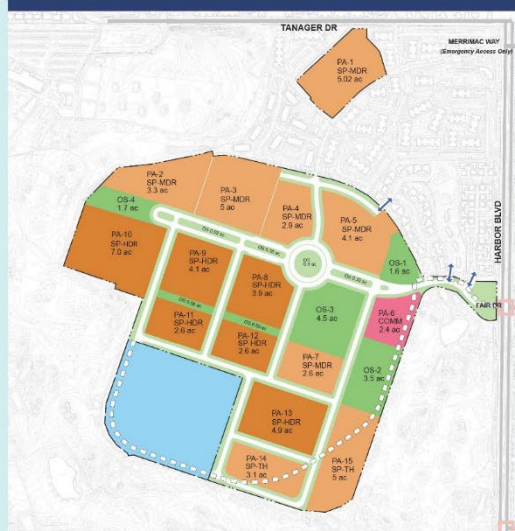
- 115 Acres
- 15 Acres EOC | Acres del EOC
- 15 Acres Mixed Income Housing | Acres de viviendas de renta mixta
- 5 Acres State Complex Needs | Acres para necesidades del complejo estatal
- =80 Acres Remaining Land | Acres de terreno restante





# LAND USE CONCEPTS CONCEPTOS DE USO DEL SUELO

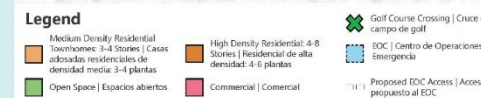
## 1 Fairview Promenade Fairview Paseo



## 2 Fairview Fields Fairview Campos



## 3 Fairview Commons Los Comunes De Fairview



### CONCEPT SUMMARY | RESUMEN DEL CONCEPTO

Fairview Promenade Summary   Resumen del Fairview Paseo		
Count   Contar	Unit   Unidad	
114.7	Property Boundary (Acre) Limite de la propiedad (acre)	
2,300	Dwelling Units Unidades de vivienda	
25,000	Commercial square feet Pies cuadrados comerciales	
14.1	Dedicated open space (Acre) Espacio abierto dedicado (acre)	
1	Access point (existing) Punto de acceso (existente)	

Fairview Fields Summary   Resumen del Fairview Campos		
Count   Contar	Unit   Unidad	
115.9	Property Boundary (Acre) Limite de la propiedad (acre)	
3,450	Dwelling Units Unidades de vivienda	
25,000	Commercial square feet Pies cuadrados comerciales	
1	Senior Housing Tower Torre de viviendas para mayores	
18	Dedicated open space (Acre) Espacio abierto dedicado (acre)	
2	Access points, requires fairway realignment Puntos de acceso, requiere realineación de calles	

Fairview Commons Summary   Resumen del Los Comunes De Fairview		
Count   Contar	Unit   Unidad	
115.9	Property Boundary (Acre) Limite de la propiedad (acre)	
4,000	Dwelling Units Unidades de vivienda	
35,000	Commercial square feet Pies cuadrados comerciales	
7.9	Dedicated open space (Acre) Espacio abierto dedicado (acre)	
2	Access points, requires fairway realignment Puntos de acceso, requiere realineación de calles	

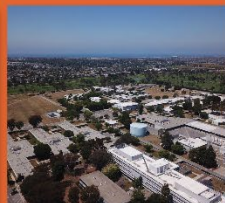
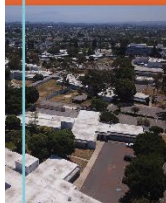


# PROJECT OVERVIEW



## WHAT IS THE FAIRVIEW DEVELOPMENTAL CENTER (FDC) SPECIFIC PLAN?

The City of Costa Mesa is preparing a Specific Plan and Environmental Impact Report which will essentially be a master plan for future development with new zoning to allow for a mixed use, mixed income housing community.



## OTHER RELATED PLANNING EFFORTS

The City's 6th Cycle Housing Element lists the FDC as a housing opportunity site and estimates 2,300 housing units for the location. Through this process the State will likely sell the FDC site to an owner/developer who would develop the site consistent with the Specific Plan. The Plan is expected to be completed in late 2025/ early 2026.

Planned Housing Units by Income Level				
Very Low Income	Low Income	Moderate Income	Above Moderate Income	Total
575	345	690	690	2,300

The California Governor's Office of Emergency Services is planning an Emergency Operations Center (EOC) at the southwestern corner of the plan area.

The EOC will establish a regional training center to serve as a hub for critical emergency management planning and emergency preparedness services in support of local agencies. Operations are *not* expected to include an emergency shelter, helipad, or provide a staging area for first responders.

## WHAT IDEAS AND QUESTIONS DO YOU HAVE FOR US?

The FDC Specific Plan is an exciting opportunity for the City to plan for a new neighborhood for Costa Mesa.

Ask us your questions, give us your input and ideas.



### PROJECT TIMELINE



## SITE HISTORY & CONTEXT

The FDC, opened in 1959, is a State-operated residential care facility dedicated to serving individuals with developmental disabilities. As the State has switched to the group home model for care facilities, the FDC is closing its facilities. Currently, it encompasses approximately 121 acres and is in various stages of being closed, except for some group homes expected to remain.



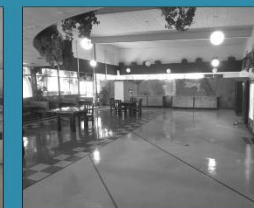
Fairview State Hospital under development in 1958. Source: United Aerial Survey, photograph no. 1264.



Fully developed Fairview State Hospital Main Campus in 1983. Source: Fairview: Costa Mesa State Hospital will have a New Name, from the Collections of the Costa Mesa Historical Society.



Meal train that kept meals warm while they were delivered to residents. Source: Lee Payne, Staff Photographer, Collections of the Costa Mesa Historical Society, Daily Globe-Herald: Fairview State Hospital Dedication Issue, May 4, 1961.



One of the dining halls where residents and staff ate meals. Source: Historical Resources Inventory and Evaluation Report, JRP Historical Consulting, LLC, February 2020.





# DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO



## ¿QUÉ ES EL PLAN ESPECÍFICO DEL CENTRO DE DESARROLLO DE FAIRVIEW (FDC)?

La Ciudad de Costa Mesa está preparando un Plan Específico y un Informe de Impacto Ambiental que será esencialmente un plan maestro para el desarrollo futuro con una nueva zonificación para permitir una comunidad de viviendas de uso e ingresos mixtos.

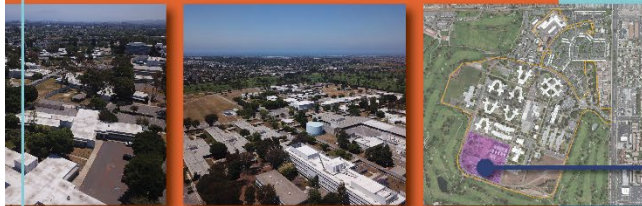
## OTROS ESFUERZOS DE PLANIFICACIÓN RELACIONADOS

El Elemento de Vivienda del 6º Ciclo de la Ciudad enumera al FDC como un sitio de oportunidad para vivienda y estima 2,300 unidades de vivienda para la ubicación. A través de este proceso, es probable que el Estado venda el sitio del FDC a un propietario/promotor que urbanizaría el espacio de acuerdo con el Plan Específico. Se espera que el Plan sea completado a finales de 2025/principios de 2026

## ¿QUÉ IDEAS Y PREGUNTAS TIENE PARA NOSOTROS?

El Plan Específico del FDC es una oportunidad emocionante para que la Ciudad planifique un nuevo vecindario para Costa Mesa.

Háganos sus preguntas, denos su opinión e ideas



Unidades de Vivienda Planificadas por Nivel de Ingresos				
Ingresos muy bajos	Ingresos bajos	Ingresos moderados	Ingresos superiores a moderados	Total
575	345	690	690	2,300

La Oficina de Servicios de Emergencia del Gobernador de California está planeando un Centro de Operaciones de Emergencia (EOC) en la esquina suroeste del área del plan. El EOC establecerá un centro regional de capacitación para servir como centro de planificación de gestión de emergencias críticas y servicios de preparación para emergencias en apoyo de las agencias locales. No se espera que las operaciones incluyan un refugio de emergencia, un helipuerto o un área de preparación para los servicios de emergencia.

### CRONOGRAMA DEL PROYECTO



## HISTORIA Y CONTEXTO DEL SITIO

El FDC, inaugurado en 1959, es un centro de cuidado residencial operado por el estado dedicado a servir a personas con discapacidades del desarrollo. Debido a que el Estado ha cambiado al modelo de hogar grupal para los centros de cuidado, el FDC está cerrando sus instalaciones. Actualmente, abarca aproximadamente 121 acres y se encuentra en varias etapas de cierre, a excepción de algunos hogares grupales que se espera que permanezcan.



El Hospital Estatal de Fairview bajo construcción en 1958. Fuente: United Aerial Survey, fotografía N.º 1264.



En 1983 se desarrolló completamente el campus principal del Hospital Estatal de Fairview. Fuente: Fairview: El Hospital Estatal de Costa Mesa tendrá un nuevo hogar, de las colecciones de la Sociedad Histórica de Costa Mesa.



Tren de comidas que mantenía las comidas clientes mientras se entregaban a los residentes. Fuente: Lee Payne, fotografía del personal. Colecciones de la Sociedad Histórica de Costa Mesa, Daily Globe-Herald: Fairview State Hospital Dedication Issue, 4 de mayo de 1961.

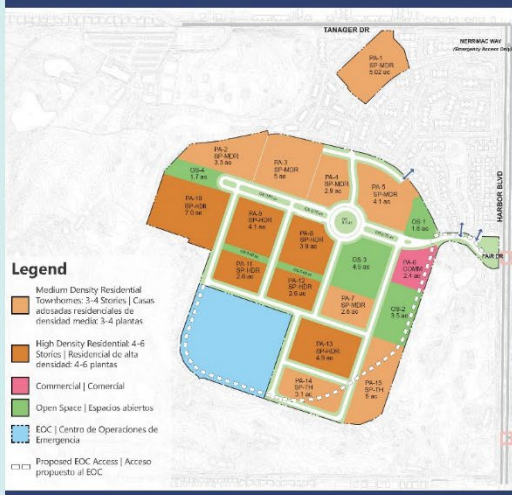


Uno de los comedores donde los residentes y el personal comían. Fuente: Informe de Inventario y Evaluación de Recursos Históricos, JRP Historical Consulting, LLC, Febrero de 2020.

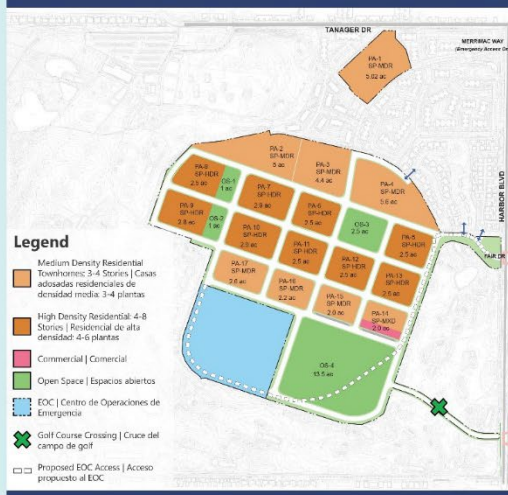


# HOUSING UNITS AND AFFORDABILITY UNIDADES DE VIVIENDA Y ASEQUIBILIDAD

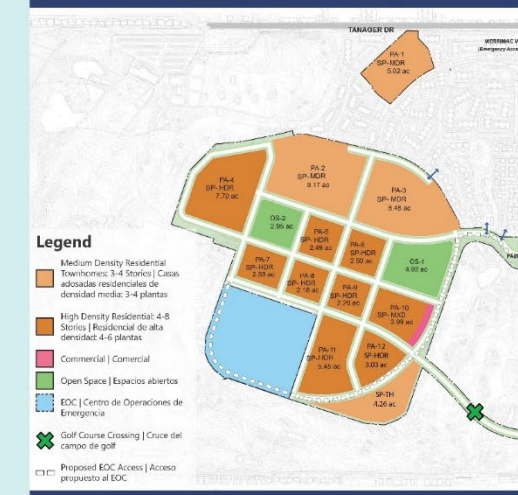
## 1 Fairview Promenade Fairview Paseo



## 2 Fairview Fields Fairview Campos



## 3 Fairview Commons Los Comunes De Fairview



### HOUSING AT-A-GLANCE (INCLUDES DDS MIXED-INCOME & COMPLEX NEEDS UNITS) | RESUMEN DE LA VIVIENDA (INCLUYE UNIDADES DE RENTA MIXTA Y NECESIDADES COMPLEJAS DE LA DDS)

	Units
Very Low Income   Renta muy baja	575
Low Income   Renta baja	345
Moderate Income   Ingresos moderados	690
Above Moderate Income   Ingresos superiores a moderados	690
<b>Total</b>	<b>2,300</b>

	Units
Very Low Income   Renta muy baja	575
Low Income   Renta baja	325
Moderate Income   Ingresos moderados	325
Above Moderate Income*   Ingresos superiores a moderados*	2,225
<b>Total</b>	<b>3,450</b>

\*Includes Density Bonus units | Incluye unidades de bonificación por densidad

	Units
Very Low Income   Renta muy baja	575
Low Income   Renta baja	345
Moderate Income   Ingresos moderados	690
Above Moderate Income   Ingresos superiores a moderados	2,390
<b>Total</b>	<b>4,000</b>

### AFFORDABLE HOUSING PAYMENT, 2023 (FAMILY OF 4) | PAGO DE VIVIENDA ASEQUIBLE, 2023 (FAMILIA DE 4 MIEMBROS)

	Maximum Affordable Rent <sup>1</sup> Alquiler máximo asequible <sup>1</sup>	Maximum Affordable Purchase Price <sup>2</sup> Precio de compra máximo asequible <sup>2</sup>
<b>\$</b> Very Low Income   Renta muy baja	<b>\$1,521</b>	<b>\$179,013</b>
<b>\$\$</b> Low Income   Renta baja	<b>\$2,597</b>	<b>\$309,848</b>
<b>\$\$\$</b> Moderate Income   Ingresos moderados	<b>\$3,561</b>	<b>\$427,006</b>

**Notes:**

- Assumes 2023 HCD income limits; 30% gross household income as affordable cost less utilities, based on 2023 Orange County Utility Allowance.
  - a. Utilities include base electric, water, sewer/trash, refrigerator, and stove.
- Assumes 2023 HCD income limits; 30% gross household income as affordable cost; 15% of monthly affordable cost for taxes and insurance.
  - a. Utilities include base electric, water, sewer/trash, refrigerator, and stove.
  - b. Household must qualify for a conventional loan.

**Notes:**

- Supone límites de ingresos del HCD para 2023; 30% de ingresos brutos por hogar como coste asequible coste menos servicios públicos, basado en el subsidio de servicios públicos del condado de Orange para 2023.
  - a. Los servicios incluyen electricidad base, agua, alcantarillado/basura, refrigerador y estufa.
- Supone límites de ingresos del HCD para 2023; 30% de ingresos brutos del hogar como coste asequible coste asequible; 15% del coste mensual asequible para impuestos y seguros.
  - a. Los servicios incluyen electricidad, agua, alcantarillado/basura, refrigerador y cocina.
  - b. El hogar debe calificar para un préstamo convencional.



# HOUSING TYPOLOGIES TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

## 1 Fairview Promenade Fairview Paseo

2,300 Units | Unidades



## 2 Fairview Fields Fairview Campos

3,450 Units | Unidades



## 3 Fairview Commons Los Comunes De Fairview

4,000 Units | Unidades



**A** Townhomes  
Casas adosadas



**B** 4-6 Story Multi-Family Flats  
Pisos multifamiliares de 4-6 plantas



**C** 3-Story Walkup (surface parked)  
3 plantas sin ascensor  
(estacionamiento en superficie)



**D** 3-Story (tuck under parking)  
3 plantas sin ascensor  
(estacionamiento en superficie)



**E** 3-4 Story Permanent Supportive Housing  
Viviendas de apoyo permanente de 3-4 plantas



**F** 4-Story Wrap  
Envoltura de 4 pisos



**G** 5-Story Wrap  
Envoltura de 5 pisos



**H** Multi-Product (30-50% for sale)  
Varios productos (30-50% para la venta)



**I** Podium (5 levels over 2 levels parking)  
Podio (5 plantas sobre 2 plantas de estacionamiento)



**J** Podium (Senior Housing)  
Podio (viviendas para personas mayores)





# OPEN SPACE AND PARKS ESPACIO ABIERTOS Y PARQUES

1

## Fairview Promenade Fairview Paseo

2,300 Units | Unidades  
14.1 Acres Open Space | Acres de Espacio Abierto





# OPEN SPACE AND PARKS ESPACIO ABIERTOS Y PARQUES



## 2

### Fairview Fields Fairview Campos

3,450 Units | Unidades  
18 Acres Open Space | Acres de Espacio Abierto





# OPEN SPACE AND PARKS ESPACIO ABIERTOS Y PARQUES

## 3

### Fairview Commons Los Comunes De Fairview

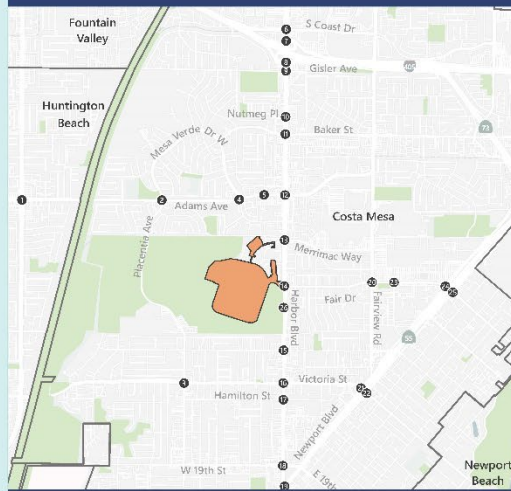
4,000 Units | Unidades  
7.9 Acres Open Space | Acres de Espacio Abierto





# INTERSECTION ANALYSIS ANÁLISIS DE INTERSECCIONES

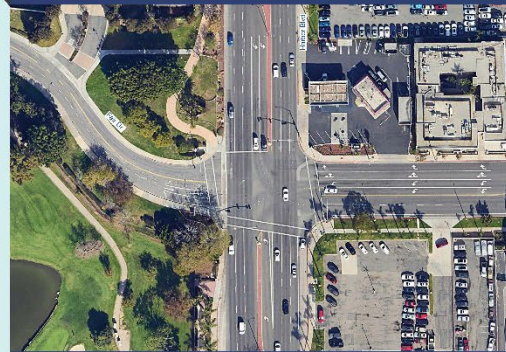
## Studied Intersections Intersecciones estudiadas



1. Brookhurst Street and Adams Avenue
2. Placentia Avenue and Adams Avenue
3. Placentia Avenue and Victoria Street
4. Mesa Verde Drive East and Adams Avenue
5. Royal Palm Drive and Adams Avenue
6. Harbor Boulevard and South Coast Drive
7. Harbor Boulevard and Interstate 405 (I-405) Northbound Off-Ramp
8. Harbor Boulevard and I-405 Southbound Off-Ramps
9. Harbor Boulevard and Gisler Avenue
10. Harbor Boulevard and Nutmeg Place
11. Harbor Boulevard and Baker Street
12. Harbor Boulevard and Adams Avenue
13. Harbor Boulevard and Merrimac Way
14. Harbor Boulevard and Fair Drive
15. Harbor Boulevard and Wilson Street
16. Harbor Boulevard and Victoria Street
17. Harbor Boulevard and Hamilton Street
18. Harbor Boulevard and West 19th Street
19. Harbor Boulevard and Newport Boulevard
20. Fairview Road and Fair Drive
21. Southbound Newport Boulevard and Victoria Street
22. Northbound Newport Boulevard and Victoria Street
23. Vanguard Way and Fair Drive
24. Southbound Newport Boulevard and Fair Drive
25. Northbound Newport Boulevard and Fair Drive/Del Mar Avenue

## EXISTING INTERSECTION ACCESS | ACCESO A LA INTERSECCIÓN EXISTENTE

Harbor Blvd. and/y Fair Dr.



Harbor Blvd. and/y Home Depot



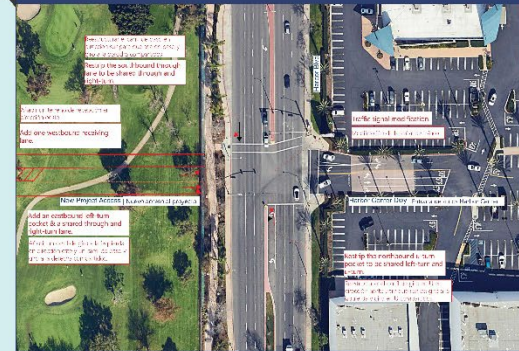
## Proposed Intersection Improvements Mejoras de intersección propuestas

Harbor Blvd. and/y Fair Dr.



## Possible Intersection Design Posible diseño de la intersección

Harbor Blvd. and/y Home Depot



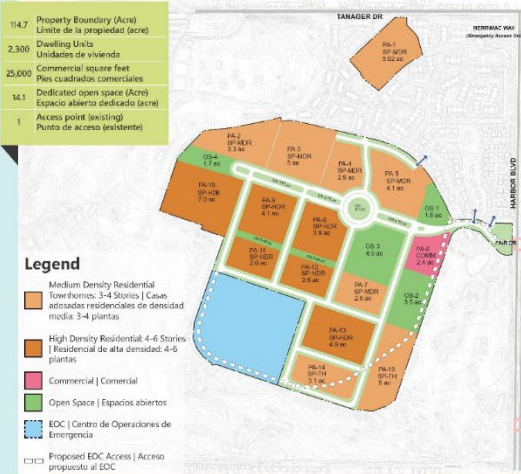




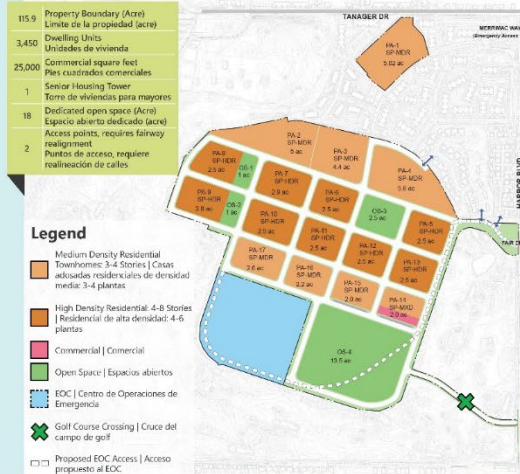
# MOBILITY AND TRAFFIC MOVILIDAD Y TRÁFICO



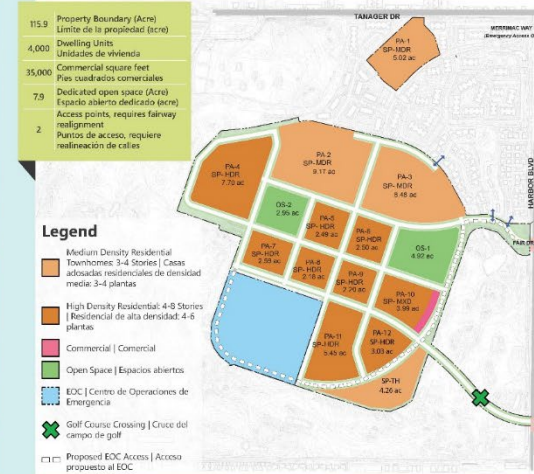
## 1 Fairview Promenade Fairview Paseo



## 2 Fairview Fields Fairview Campos



## 3 Fairview Commons Los Comunes De Fairview



### TRAFFIC AT-A-GLANCE | TRÁFICO GENERAL

All three land use concepts were analyzed for traffic impacts. Each concept generates a different number of daily trips, resulting in Level of Service (LOS) impacts. A total of 25 total offsite intersections were studied. The City requires a LOS of level D or better (on a scale of A - best to F - worst).

Los tres conceptos de uso del suelo se analizaron en función de los impactos sobre el tráfico. Cada concepto genera un número diferente de viajes diarios, lo que se traduce en impactos en el nivel de servicio (LOS). Se estudiaron un total de 25 intersecciones. La ciudad requiere un LOS de nivel D o mejor (en una escala de A - mejor a F - peor).

Daily Trips   Viajes diarios	11,342
AM Peak Hour Trips   Viajes en hora pico por la mañana	842
PM Peak Hour Trips   Viajes en hora pico por la tarde	997

#### FAIR DR. AND HARBOR BLVD.

AM Peak | Horas Pico: LOS C ✓  
PM Peak | Horas Pico: LOS D ✓

#### WITH IMPROVEMENTS CON MEJORAS

AM Peak | Horas Pico: LOS A ✓  
PM Peak | Horas Pico: LOS C ✓

#### ADDITIONAL INTERSECTION IMPACTS IMPACTOS FUERA DEL SITIO

Project traffic does not cause any additional intersections to operate below LOS D. El tráfico del proyecto no provoca que ninguna intersección adicional funcione por debajo del LOS D.

Daily Trips   Viajes diarios	16,640
AM Peak Hour Trips   Viajes en hora pico por la mañana	1,229
PM Peak Hour Trips   Viajes en hora pico por la tarde	1,449

#### FAIR DR. AND HARBOR BLVD.

AM Peak | Horas Pico: LOS C ✓  
PM Peak | Horas Pico: LOS E ✗

#### WITH IMPROVEMENTS CON MEJORAS

AM Peak | Horas Pico: LOS B ✓  
PM Peak | Horas Pico: LOS D ✓

#### ADDITIONAL INTERSECTION IMPACTS IMPACTOS FUERA DEL SITIO

Project traffic does not cause any additional intersections to operate below LOS D. El tráfico del proyecto no provoca que ninguna intersección adicional funcione por debajo del LOS D.

Daily Trips   Viajes diarios	18,501
AM Peak Hour Trips   Viajes en hora pico por la mañana	1,407
PM Peak Hour Trips   Viajes en hora pico por la tarde	1,639

#### FAIR DR. AND HARBOR BLVD.

AM Peak | Horas Pico: LOS C ✓  
PM Peak | Horas Pico: LOS E ✗

#### WITH IMPROVEMENTS CON MEJORAS

AM Peak | Horas Pico: LOS B ✓  
PM Peak | Horas Pico: LOS D ✓

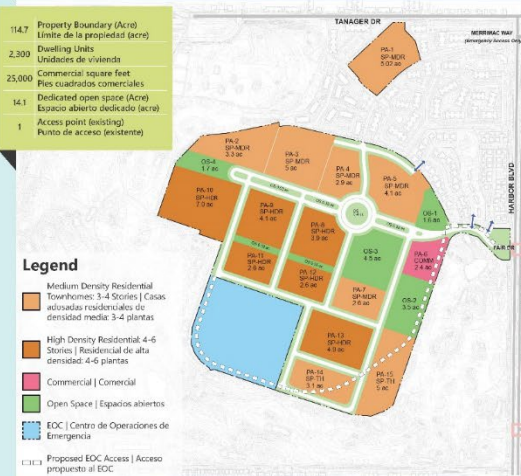
#### ADDITIONAL INTERSECTION IMPACTS IMPACTOS FUERA DEL SITIO

1. Placentia Ave. andly Adams Ave.  
2. Northbound Newport Blvd. and Fair Dr./ Del Mar Ave. Newport Blvd. en dirección norte y Fair Dr./Del Mar Ave.

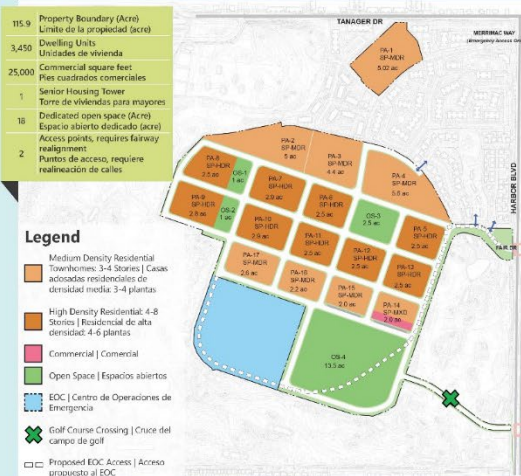


# DEMOLITION, REMEDIATION, AND SITE PREPARATION COSTS COSTES DE DEMOLICIÓN, SANEAMIENTO Y PREPARACIÓN DEL TERRENO

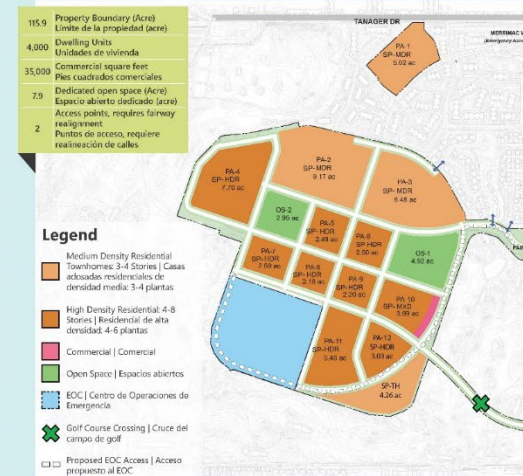
## 1 Fairview Promenade Fairview Paseo



## 2 Fairview Fields Fairview Campos

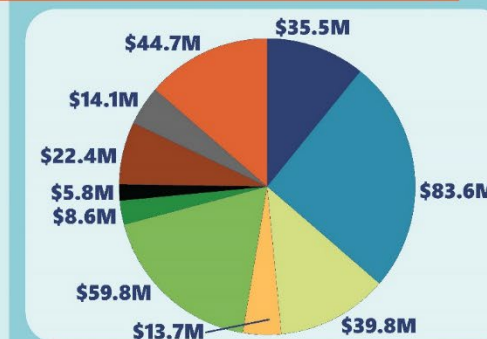
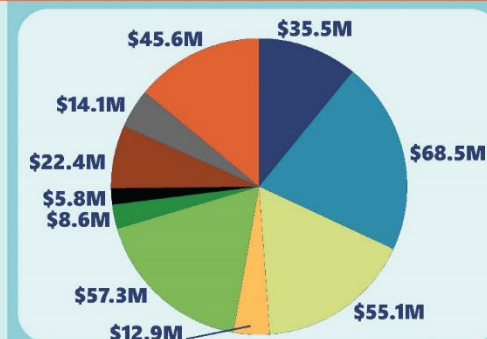
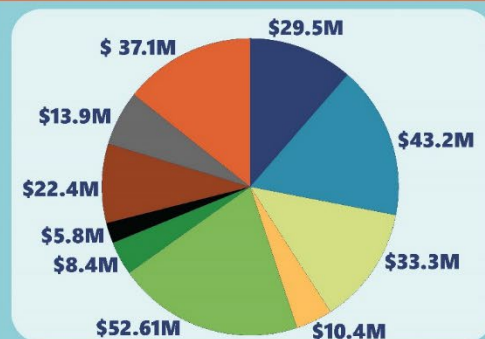


## 3 Fairview Commons Los Comunes De Fairview



### SITE IMPROVEMENT COST SUMMARY | RESUMEN DE COSTES DE MEJORA DEL EMPLAZAMIENTO

Estimated Total Costs | Costos Totales Estimados: \$250M - \$350M

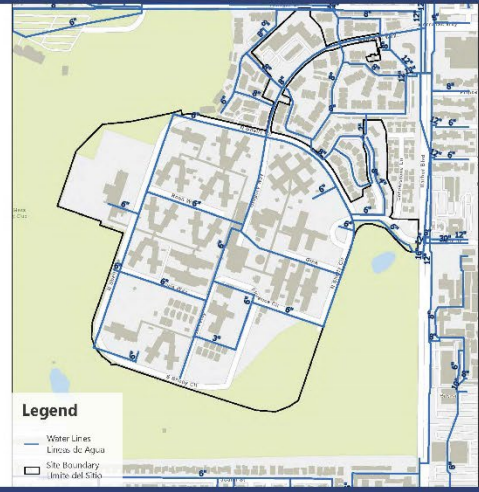


- Engineering, Consulting, Permit Fees | Tarifas de ingeniería, consultoría y permisos
- Impact Fees (Sewer, Water, School, City) | Tarifas de impacto (alcantarillado, agua, escuela, ciudad)
- Landscaping, Parks, Common Areas, Walls | Paisajismo, parques, zonas comunes, muros
- Streets, Sidewalks | Calles, aceras
- Infrastructure, Utilities | Infraestructura, servicios públicos
- Site Cleaning and Removal of Underground Utilities | Limpieza y retirada de instalaciones subterráneas
- Demolition of Buildings | Demolición de edificios
- Building Abatement | Reducción de edificios
- Grading and Erosion Control | Nivelación y control de la erosión
- Contingency | Contingencia

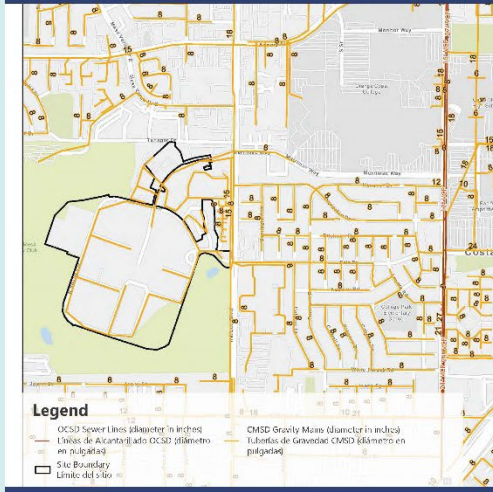


# EXISTING INFRASTRUCTURE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

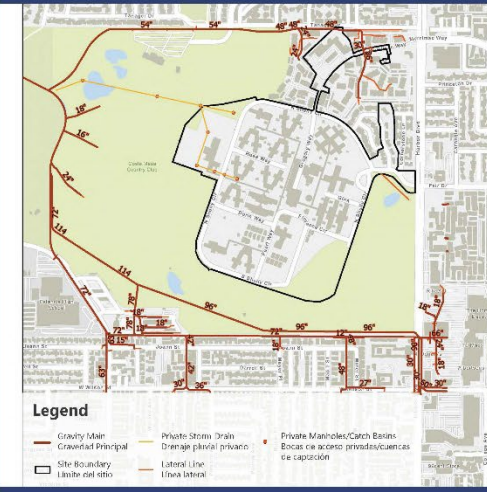
## 1 Existing Water System Facilities Instalaciones de Sistema de Agua Existentes



## 2 Existing Sewer Facilities Instalaciones de Alcantarillado Existentes



## 3 Existing Storm Drain Facilities Instalaciones de Drenaje Pluvial Existentes



### INFRASTRUCTURE AT-A-GLANCE | INFRAESTRUCTURA EN UN VISTAZO



#### WATER SYSTEM (MESA WATER DISTRICT) | SISTEMA DE AGUA (DISTRITO DE AGUA DE MESA)

- All existing water lines will need to be replaced to serve new development.
- The increases in water demand for all three land use concepts fit within the future anticipated demands of the Mesa Water Urban Water Management Plan (UWMP) dated 2021.
- Implementing a recycled water system is currently not allowed by the Orange County Water District.
- Será necesario reemplazar todas las líneas de agua existentes para dar servicio a los nuevos desarrollos.
- Los aumentos en la demanda de agua para los tres conceptos de uso de tierras encajan dentro de las futuras demandas previstas en el Plan de Manejo de Agua Urbana de Mesa Water (UWMP) con fecha de 2021.
- La implementación de un sistema de agua reciclada actualmente no está permitida por el Distrito de Agua de Orange County.



#### SANITARY SEWER SYSTEM (COSTA MESA SANITARY DISTRICT) | SISTEMA DE ALcantarillado SANITARIO (DISTRITO SANITARIO COSTA MESA)

- All existing sewer lines will need to be replaced to serve new development.
- Monitoring of the existing sewer system to assess capacity was conducted.
- All three land use concepts will require some level of upsizing existing lines along Harbor Boulevard.
- Será necesario reemplazar todas las líneas de alcantarillado existentes para dar servicio al nuevo desarrollo.
- Se realizó un monitoreo del sistema de alcantarillado existente para evaluar la capacidad.
- Los tres conceptos de uso de tierras requerirán algún nivel de ampliación de las líneas existentes a lo largo de Harbor Boulevard.



#### STORM DRAIN SYSTEM (CITY AND ORANGE COUNTY FLOOD CONTROL DISTRICT) | SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL (DISTRITO DE CONTROL DE INUNDACIONES DE LA CIUDAD Y EL CONDADO DE ORANGE)

- The existing storm drainage system will need to be replaced to serve new development.
- The future system will no longer drain to the golf course but redirect project runoff to the north.
- All three land use concepts increase the impervious area compared to existing conditions. An underground detention tank system will be needed.
- Será necesario reemplazar el sistema de desagüe pluvial existente para dar servicio al nuevo desarrollo.
- El futuro sistema ya no drenará hacia el campo de golf sino que redirigirá la escorrentía del proyecto hacia el norte.
- Los tres conceptos de uso de tierras aumentan el área impermeable en comparación con las condiciones existentes. Será necesario un sistema de tanques de detención subterráneos.