



FAIRVIEW
DEVELOPMENTAL CENTER
▪ **SPECIFIC PLAN** ▪

Workshop #4

Land Use Concepts and Analysis



July/August 2024



FAIRVIEW
DEVELOPMENTAL CENTER
▪ **SPECIFIC PLAN** ▪

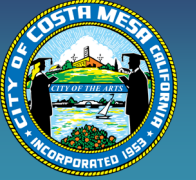
Taller #4

Conceptos y análisis del uso del suelo



Julio/Agosto de 2024

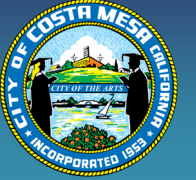
Workshop Purpose



- Share 3 Land Use Concepts for the FDC
- Provide updates on State plans
- At Stations share the results of the analysis on:
 - Traffic needs/impacts to intersections
 - Water, Sewer, and Storm Drainage needs
 - Site Improvement Cost Estimates
- Review information and ask questions
- Gather input for the preferred plan



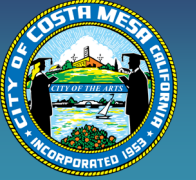
Objetivo del taller



- Compartir 3 conceptos de uso del suelo para el FDC
- Facilitar información actualizada sobre los planes estatales
- En las estaciones compartir los resultados del análisis sobre:
 - Necesidades de tráfico/Impactos en las intersecciones
 - Necesidades de agua, alcantarillado y drenaje pluvial
 - Estimación de los costos de mejora del sitio
- Recopilar información y hacer preguntas.
- Recopilar opiniones para el plan preferido



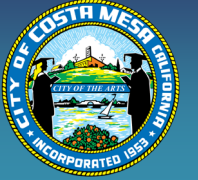
Process of Preparing the Land Use Concepts



- Gathered input at Public Workshops/Open Houses on key neighborhood elements:
 - Housing Types
 - Open Space, Parks and Amenities
 - Circulation/Trails
 - Other Uses
- Meetings with City Departments to gather input
- Meetings with City staff and attorney re Density Bonus Law and options for the concepts
- Weekly meetings with DDS & DGS to address State needs
- Site capacity studies



Proceso de elaboración de los conceptos de uso del suelo



- Recopilación de opiniones en talleres públicos y jornadas de puertas abiertas sobre elementos clave del vecindario:
 - tipos de vivienda
 - espacios abiertos y servicios
 - circulación/senderos
 - otros usos
- Reuniones con los departamentos de la ciudad para recopilar opiniones
- Reuniones con el personal y el abogado de la ciudad sobre la Ley de Bonificación por Densidad y las opciones para los conceptos.
- Reuniones semanales con el DDS y el DGS para abordar las necesidades del estado
- Estudios de capacidad de los terrenos

Visión y principios rectores

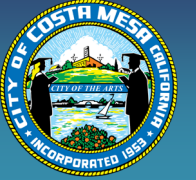
Confirmar la visión y el marco de uso del suelo

Conceptos de uso del suelo, circulación, movilidad y diseño urbano

Borrador completo del Plan Específico para su revisión

Plan definitivo a considerar

State Factors: Remaining Land

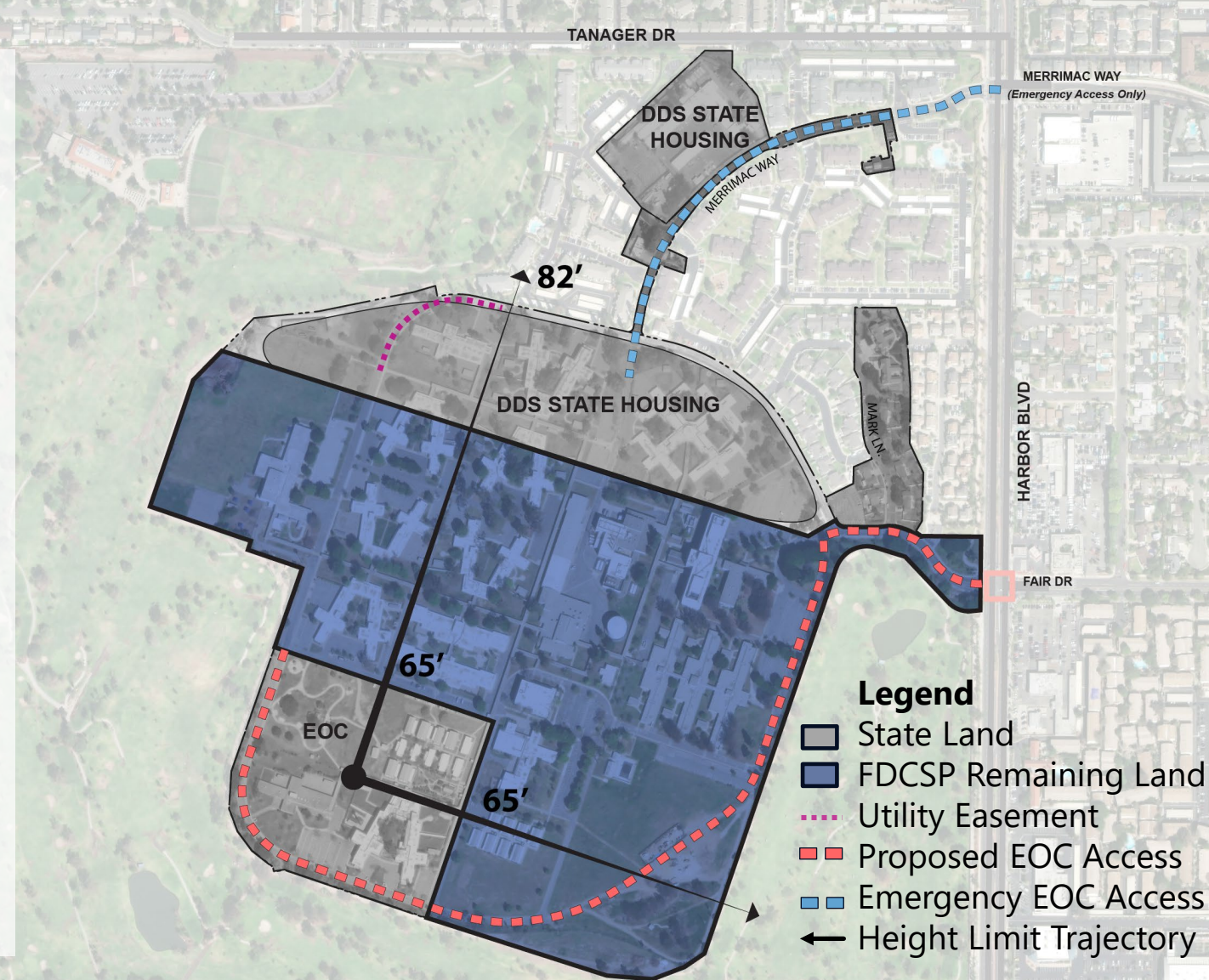


EOC = 15 acres

DDS = 20 acres (~480 units & 3 complex needs units)

City Remaining Area = 80 acres for:

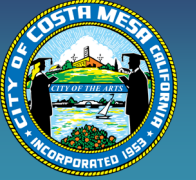
- Housing
- Open Space and Parks
- Supporting Retail / Non-residential



Legend

- State Land
- FDCSP Remaining Land
- Utility Easement
- Proposed EOC Access
- Emergency EOC Access
- Height Limit Trajectory

Factores estatales: Terreno restante

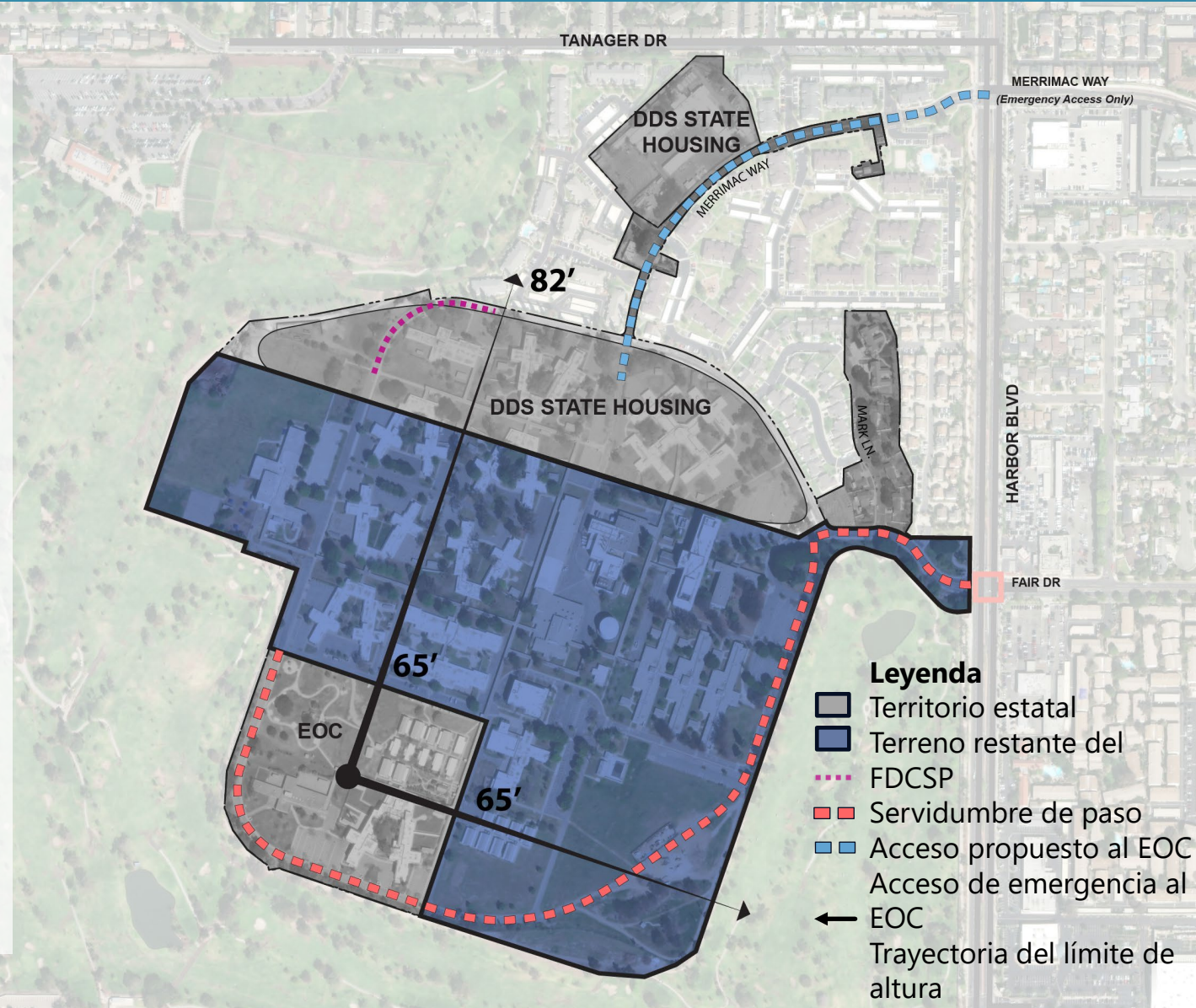


EOC = 15 acres

DDS = 20 acres (~480 unidades y 3 unidades de necesidades complejas)

Área restante de la ciudad = 80 acres para:

- Vivienda
- Espacios abiertos y parques
- Apoyo al comercio minorista/No residencial



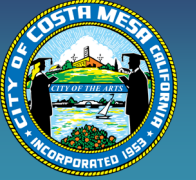


Land Use Concepts

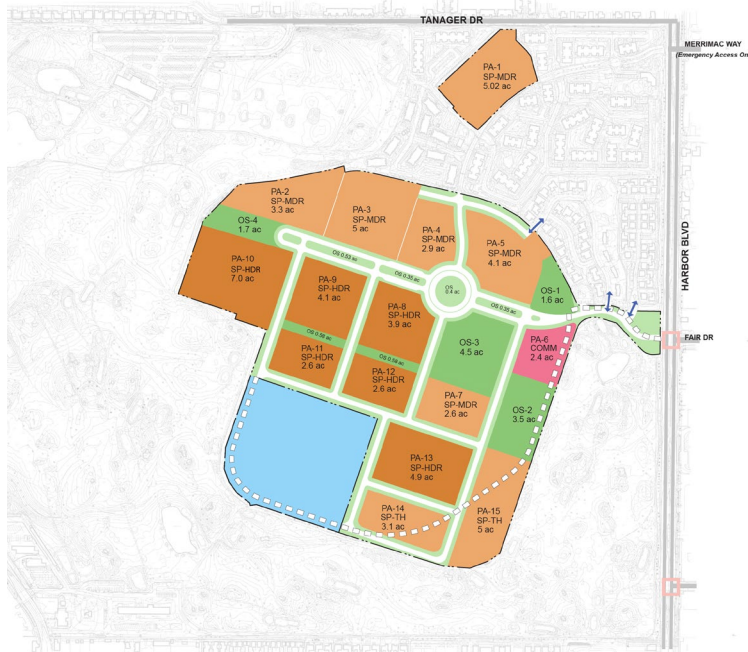


Conceptos de uso del suelo

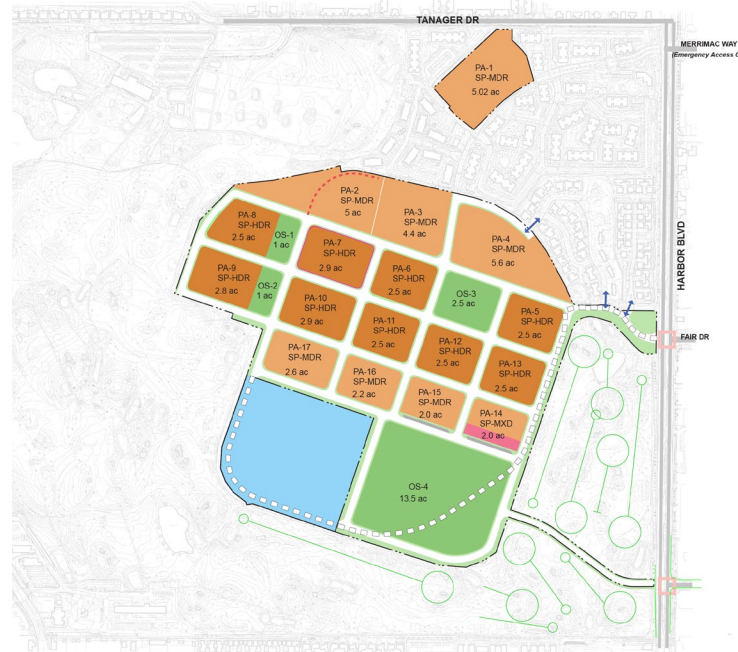
Land Use Concepts



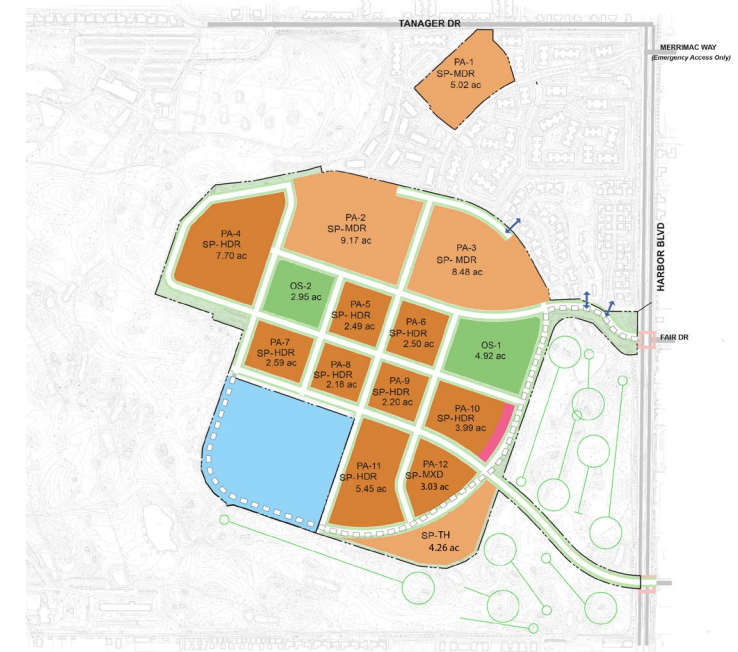
Goal: to test a range of options, incorporate input from the public, and allow the analysis to document what works and doesn't work.



#1: Fairview Promenade



#2: Fairview Fields



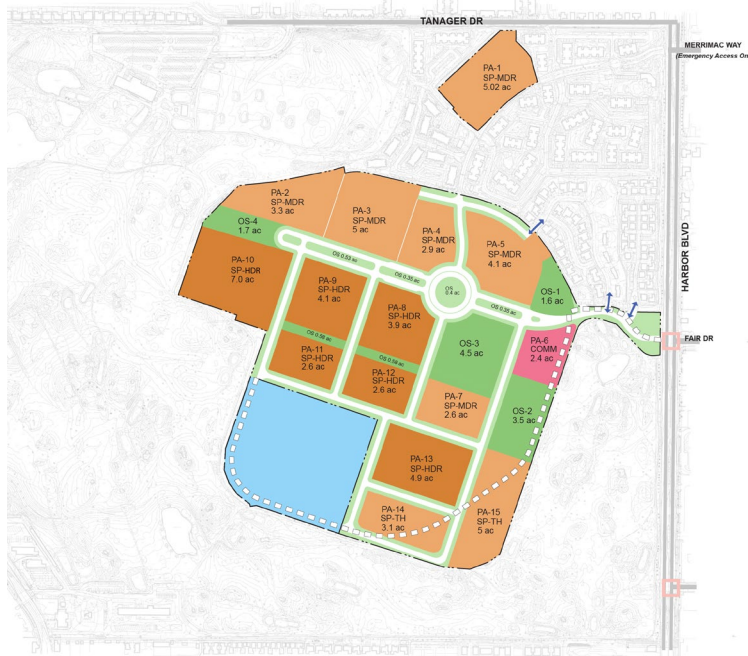
#3: Fairview Commons

Conceptual names were created for ease of reference.

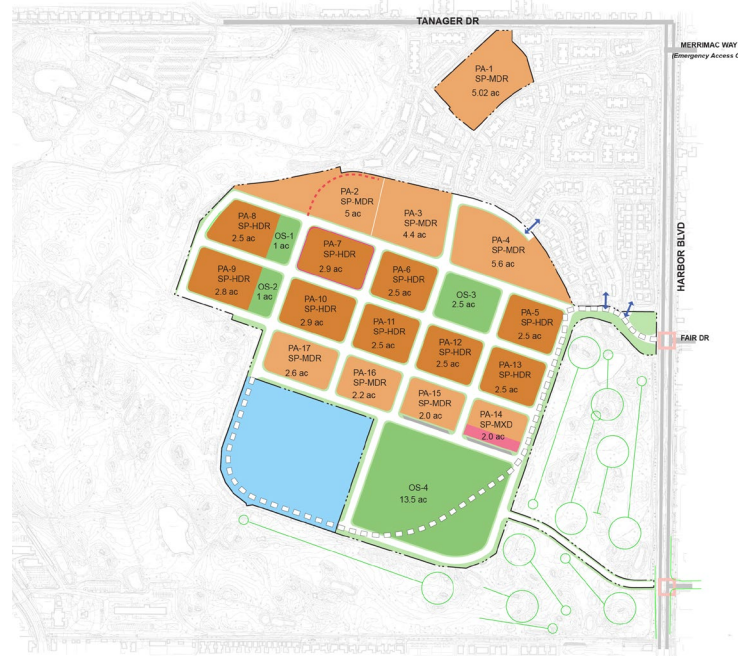
Conceptos de uso de suelo



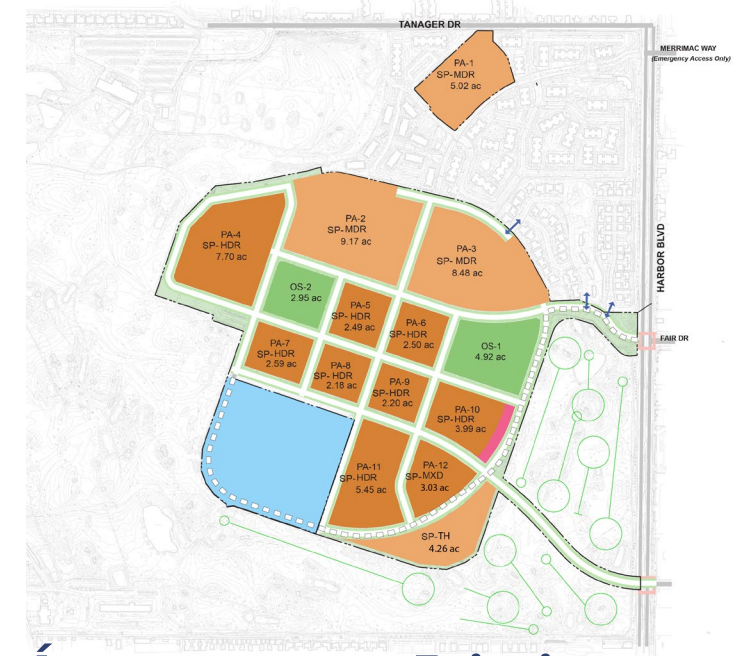
Objetivo: Probar una serie de opciones, incorporar las opiniones del público y permitir que el análisis registre lo que funciona y lo que no.



#1: Paseo Fairview



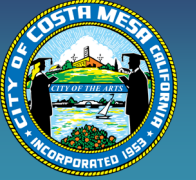
#2: Campos Fairview



#3: Áreas comunes Fairview

Los nombres conceptuales se crearon para facilitar las referencias.

Concept 1 – Fairview Promenade



114.7 AC Property Boundary

2,300 Dwelling Units [meets exact Housing Element goals for this site]

- 575 Very Low
- 345 Low
- 690 Moderate
- 690 Above Moderate

25,000 SF Commercial

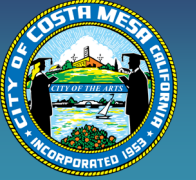
14.1 acres dedicated open space (18% of 80 acres)

1 access point (existing)

- Legend**
- Medium Density Residential/ Townhomes: 3-4 Stories
 - High Density Residential: 4-6 Stories
 - Commercial
 - Open Space
 - EOC
 - Proposed EOC Access



Concepto 1: Paseo Fairview



Límite de la propiedad: 114,7 AC

2.300 unidades de vivienda [cumple exactamente los objetivos del componente de vivienda para este terreno]

- 575 Muy baja
- 345 Baja
- 690 Moderada
- 690 Por encima de moderada

25.000 SF de espacio comercial

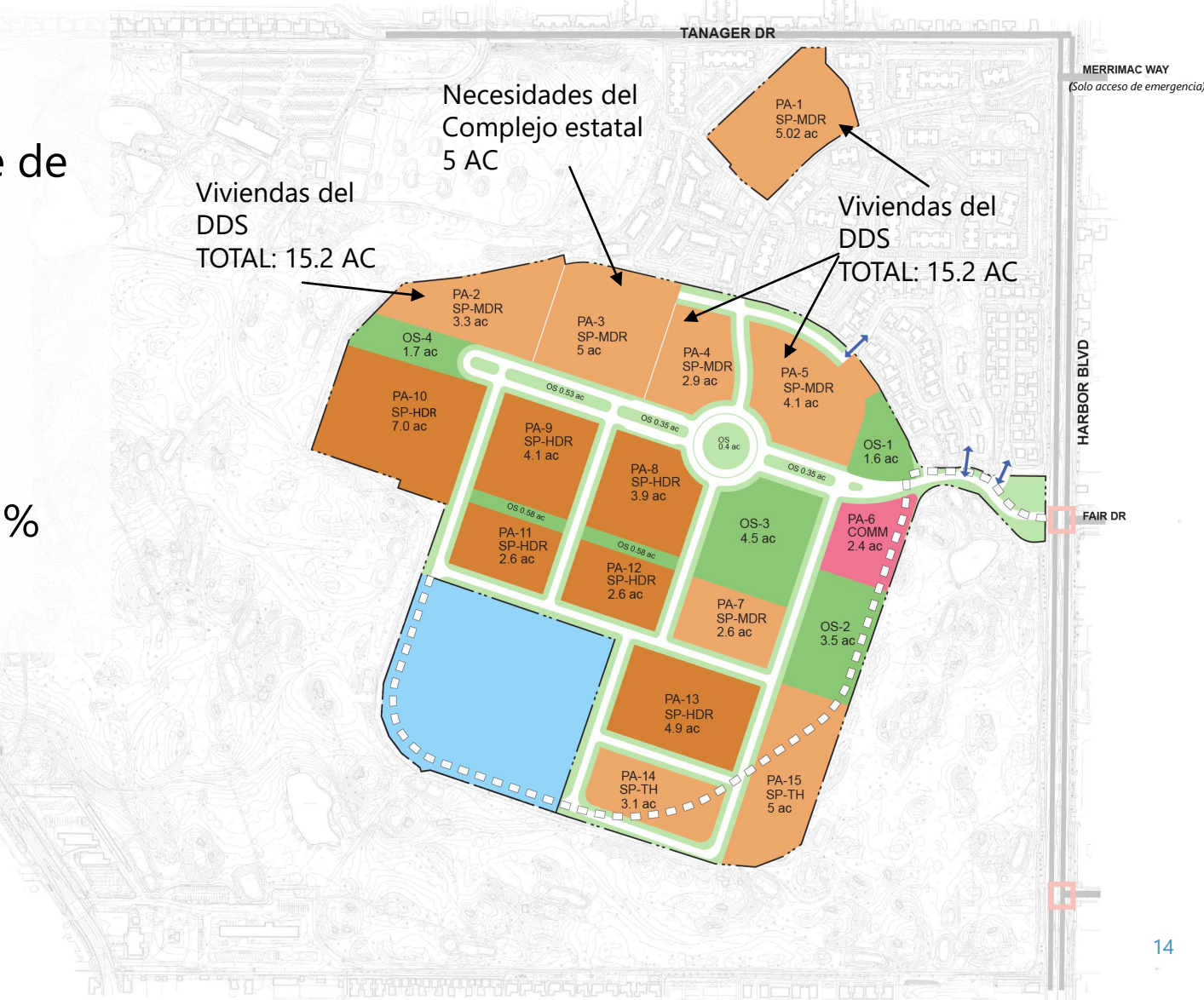
14,1 acres dedicados a espacio abierto (18 % de 80 acres)

1 punto de acceso (ya existente)

Leyenda

- Residencial de densidad media/Casas adosadas: 3-4 pisos
- Residencial de alta densidad: 4-6 pisos
- Comercial
- Espacio abierto
- EOC

Acceso propuesto al COE



Concept 1 – Fairview Promenade

Concept illustration depicts how future development could be laid out within the land use concept presented on the previous slide.

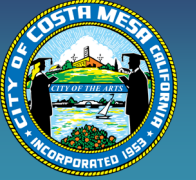


Concepto 1 – Fairview Paseo

La ilustración del concepto representa cómo se podría diseñar el desarrollo futuro dentro del concepto de uso de la tierra presentado en la diapositiva anterior.



Concept 2 – Fairview Fields



115.9 AC Property Boundary

3,450 = 1,725 + 1,725 Density Bonus

- 575 Very Low
- 325 Low
- 325 Moderate
- 2,225 Above Moderate (includes DB Units)

25,000 SF Commercial

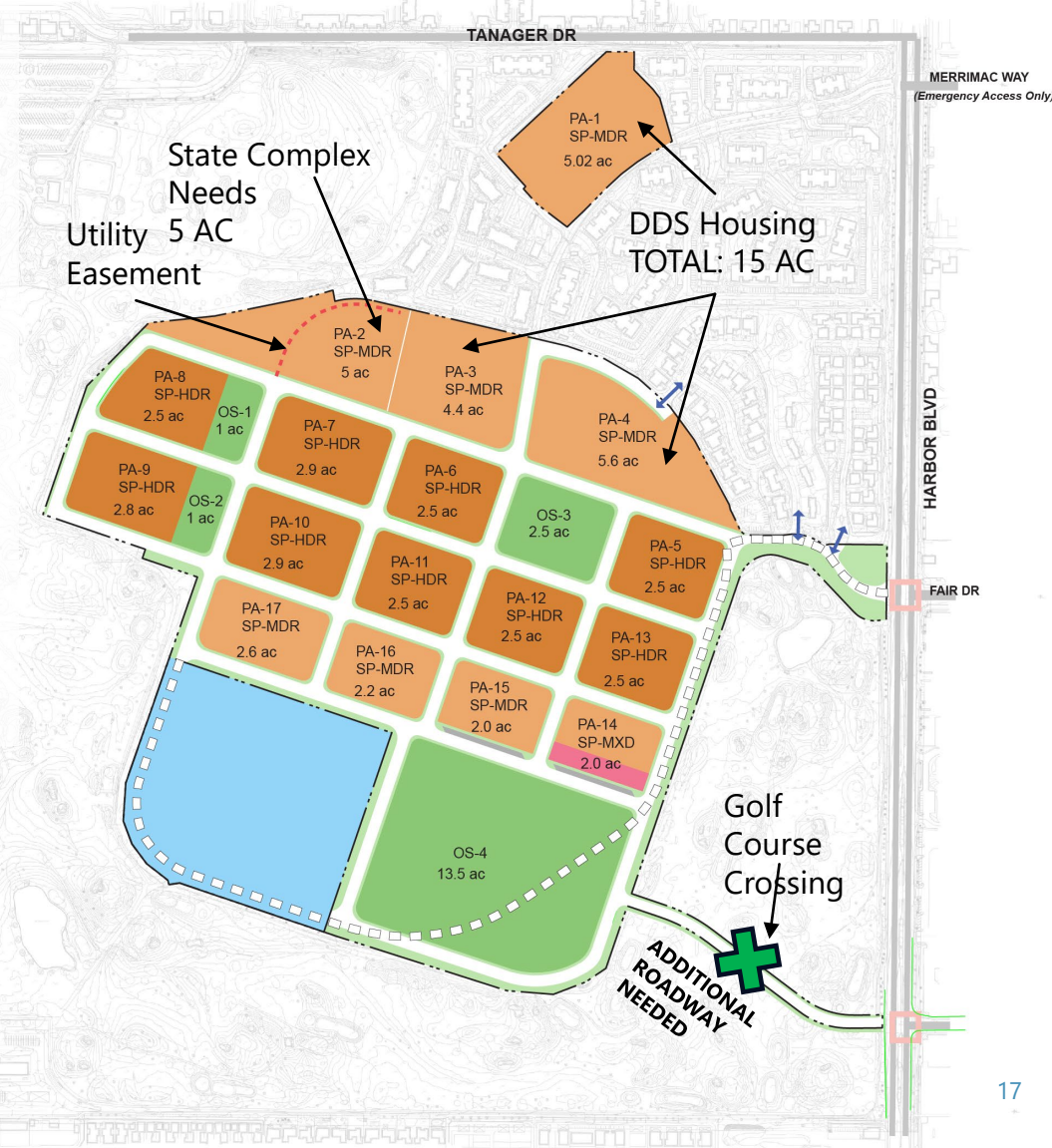
Includes a senior housing tower (8-9 stories/~213 units)

18 Acres Dedicated Open Space (22% of 80 acres)

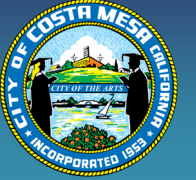
2 access points, requires fairway realignment

Legend

- Medium Density Residential/ Mixed-Use: 3-4 Stories
- High Density Residential: 4-8 Stories
- Commercial
- Open Space
- EOC
- Golf Course Crossing
- Proposed EOC Access



Concepto 2: Campos Fairview



Límite de la propiedad: 115,9 AC

3.450 = 1.725 + 1.725 Bonificación de densidad

- 575 Muy baja
- 325 Baja
- 325 Moderada
- 2.225 Por encima de moderada (incluidas las unidades DB)

25.000 SF de espacio comercial

Incluye una torre de viviendas para personas mayores (8-9 pisos/~213 unidades)

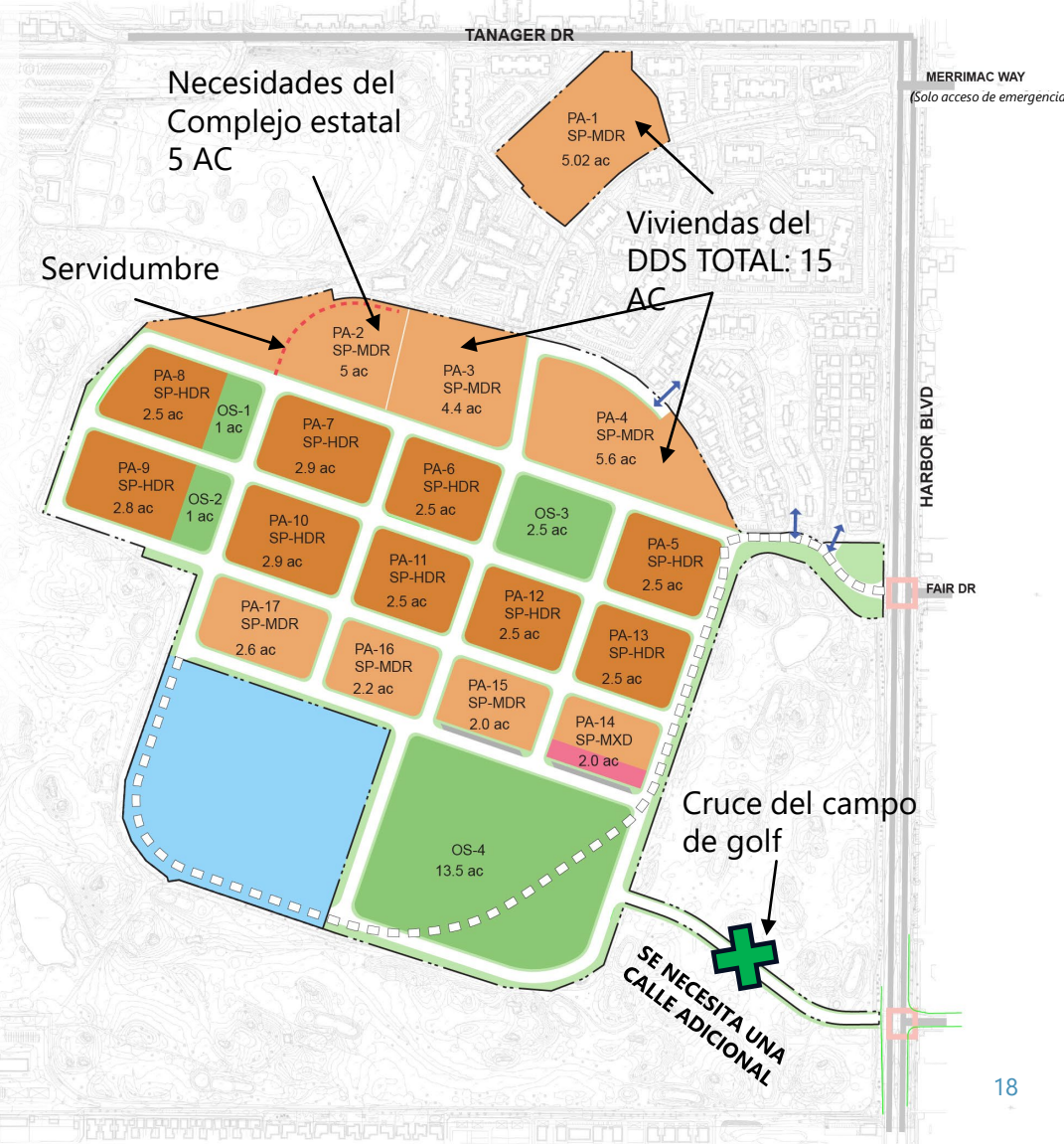
18 acres de espacio abierto (22 % de 80 acres)

2 puntos de acceso, necesita la realineación de calles

Leyenda

- Residencial de densidad media/Uso mixto: 3-4 pisos
- Residencial de alta densidad: 4-8 pisos
- Comercial
- Espacio abierto
- EOC
- Campo de golf

Acceso propuesto al EOC



Concept 2 – Fairview Fields

Concept illustration depicts how future development could be laid out within the land use concept presented on the previous slide.

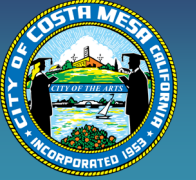


Concepto 2 - Fairview Campos

La ilustración del concepto representa cómo se podría diseñar el desarrollo futuro dentro del concepto de uso de la tierra presentado en la diapositiva anterior.



Concept 3 – Fairview Commons



115.9 AC Property Boundary

4,000 Dwelling Units

- 575 Very Low
- 345 Low
- 690 Moderate
- 2,390 Above Moderate

35,000 SF Commercial

7.9 acres dedicated open space (10% of 80 acres)

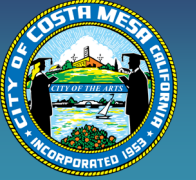
2 access points, requires fairway realignment

Legend

- Medium Density Residential/ Mixed-Use: 3-4 Stories
- High Density Residential: 4-8 Stories
- Commercial
- Open Space
- EOC
- Golf Course Crossing
- Proposed EOC Access



Concepto 3: Áreas comunes Fairview



Límite de la propiedad: 115,9 AC

4.000 unidades de vivienda

- 575 Muy baja
- 345 Baja
- 690 Moderada
- 2.390 Por encima de moderada

35.000 SF de uso comercial

7,9 acres dedicados a espacio abierto (10 % de 80 acres)

2 puntos de acceso, necesita un reajuste de calles

Leyenda

-  Residencial de densidad media/Uso mixto: 3-4 pisos
-  Residencial de alta densidad: 4-8 pisos
-  Comercial
-  Espacio abierto
-  EOC
-  Campo de golf
-  Acceso propuesto al EOC



Concept 3 – Fairview Commons

Concept illustration depicts how future development could be laid out within the land use concept presented on the previous slide.

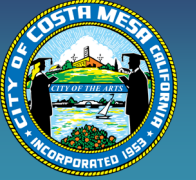


Concepto 3 - Los Comunes De Fairview

*La ilustración del concepto
representa cómo se podría diseñar el
desarrollo futuro dentro del concepto
de uso de la tierra presentado en la
diapositiva anterior.*



Key Considerations

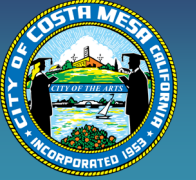


	Concept 1 2,300 units	Concept 2 3,450 (includes DB)	Concept 3 4,000 units
Housing Element – Affordability Goals for Site	✓	-	✓
Walkable	✓	✓	✓
Low/Med density housing (22 – 65 du/ac)	✓	✓	✓
High density housing (up to 110 du/ac)	-	✓	✓
Specialized Housing (i.e. Senior)	-	✓	-
General Plan Land Use Goal of 25% Open Space	-	*	-
Park Level of Service: 4.26 acres per 1,000 Residents**	-	**	-
Distributed Open Space	✓	✓	✓
Variety of sports fields	-	✓	-
Neighborhood Serving Commercial	✓	✓	✓
State Requirements: DDS- housing	✓	✓	✓
State Requirements: EOC- utility/ road alignment	-	-	✓

*With small refinements could meet 25% on 80 acres, assuming state land is exempt from requirement.

**Calculation excludes projected population for DDS land, could meet standard if exemption used for Density Bonus units otherwise developer would need to subsidize with fees.

Consideraciones clave



	Concepto 1 2.300 unidades	Concepto 2 3.450 (incluidas DB)	Concepto 3 4.000 unidades
Componente de vivienda: Objetivos de asequibilidad para el terreno	✓	-	✓
Accesible a pie	✓	✓	✓
Viviendas de densidad baja/media (22 - 65 du/ac)	✓	✓	✓
Viviendas de alta densidad (hasta 110 du/ac)	-	✓	✓
Viviendas especializadas (por ejemplo, para personas mayores)	-	✓	-
Objetivo de uso del suelo del Plan General del 25 % de espacios abiertos	-	*	-
Nivel de servicio del parque: 4,26 acres por 1.000 residentes**	-	**	-
Espacio abierto distribuido	✓	✓	✓
Variedad de campos deportivos	-	✓	-
Área comercial al servicio del vecindario	✓	✓	✓
Requisitos estatales: DDS- vivienda	✓	✓	✓
Requisitos estatales: EOC- alineación de servicios públicos/calles	-	-	✓

*Con pequeñas mejoras se podría alcanzar el 25 % en 80 acres, suponiendo que los terrenos estatales estén exentos del requisito.

**El cálculo excluye la población prevista para los terrenos del DDS. Podría cumplir la norma si se utiliza la exención para las unidades de Bonificación por Densidad, de lo contrario el desarrollador tendría que subvencionar con tasas.

Stations



- Land Use Concept Overview
 - If this is your first time to a workshop on the FDC, go to Station 1 first
- Housing Types and Unit Mix
- Mobility and Traffic
- Open Space and Parks
- Infrastructure and Site Development
- **TAKE THE SURVEY!!!**



Estaciones

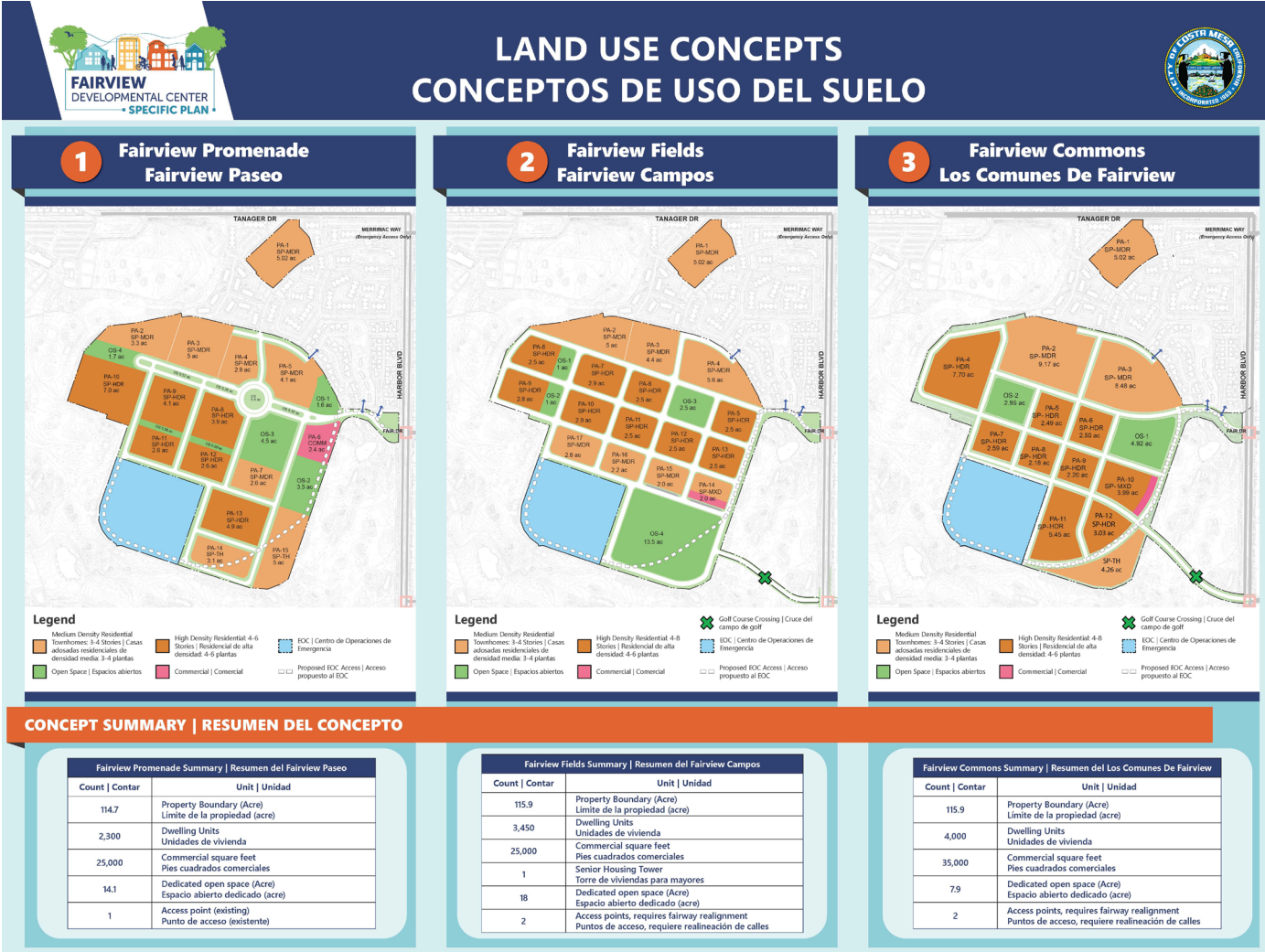


- Información sobre la jornada de puertas abiertas
 - Si es la primera vez que asiste a un taller sobre el FDC, diríjase primero a la Estación 1
- Vivienda y comercio
- Movilidad y tráfico
- Espacios abiertos/Parques
- Infraestructuras y urbanización
- **¡¡¡LLENE LA ENCUESTA!!!**



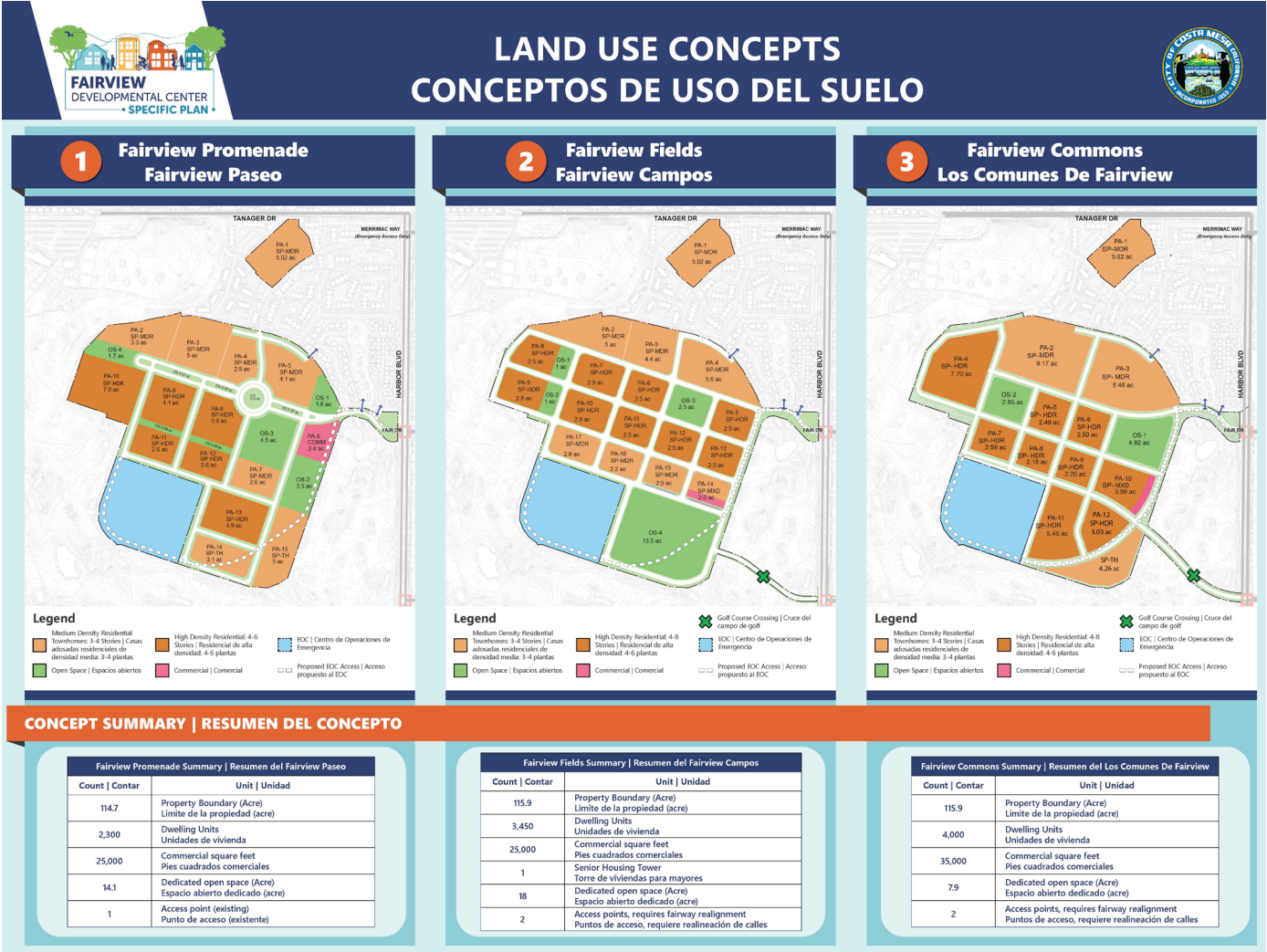
Land Use Concepts and Project Information Station

- Overall project questions and information
- Overview of the 3 Land Use Concepts
- Boundary update



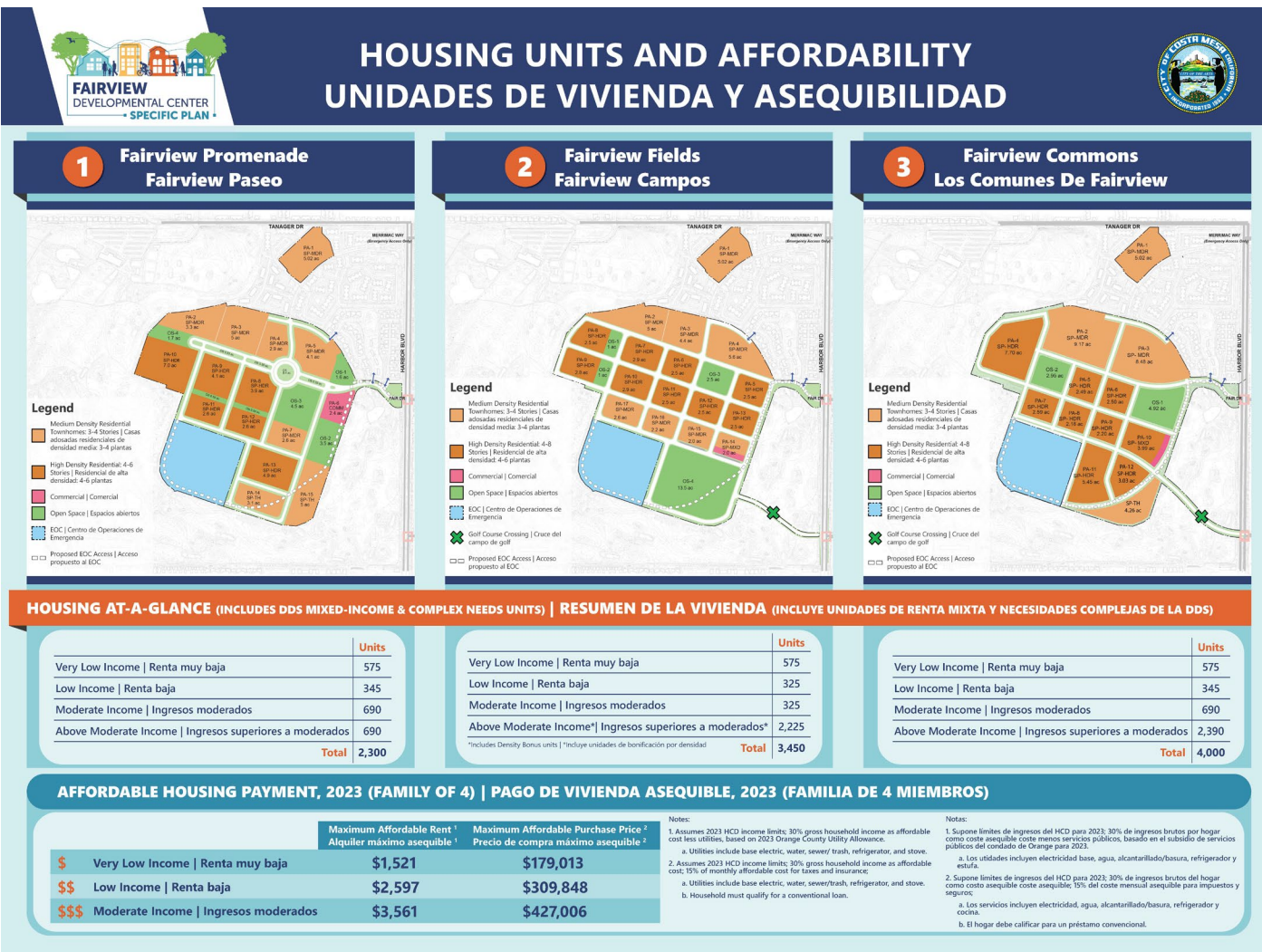
Conceptos de uso del suelo y estación de información de Proyecto

- Preguntas e información generals sobre el proyecto
- Descripción general de los tres conceptos de uso del suelo
- Actualización límites de la propiedad



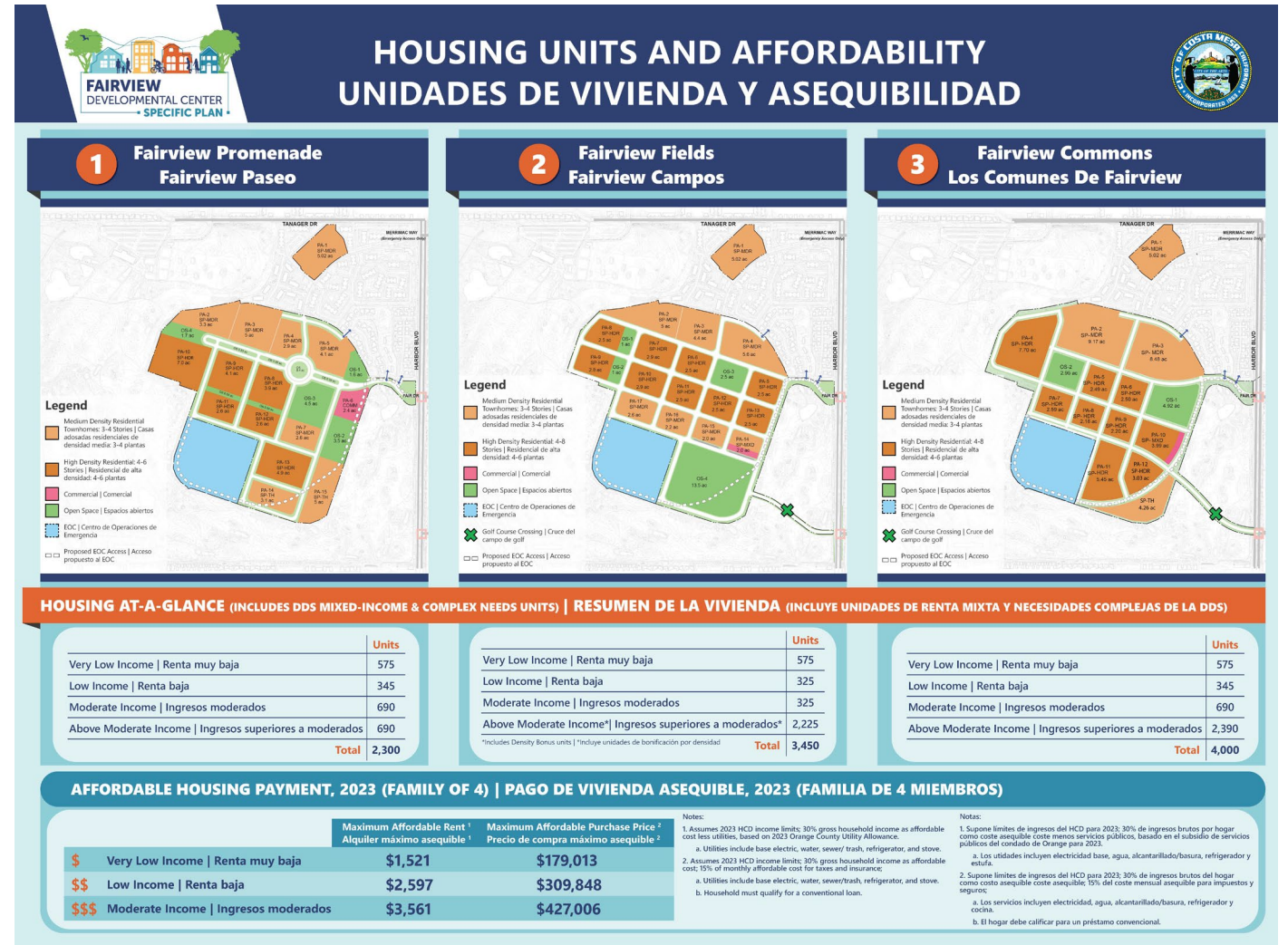
Housing Station

- Different Housing Types
- Different Mix of Affordability
- Conceptual Design showing how development is laid out and creates neighborhood
- Different locations and configurations of commercial uses



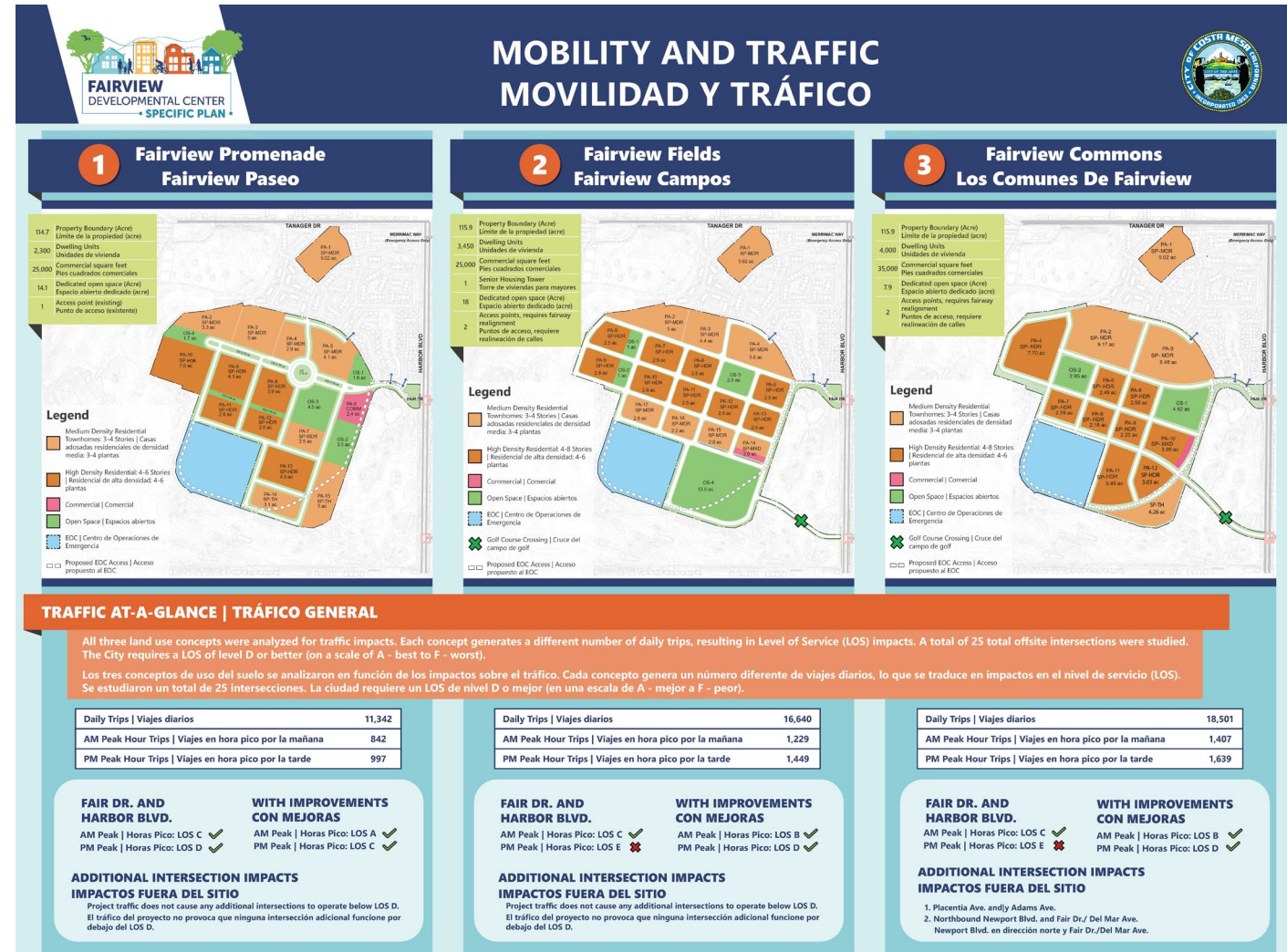
Información sobre la estación de vivienda

- Diferentes tipos de vivienda
- Diferentes tipos de asequibilidad
- Diseño conceptual que muestre cómo se distribuye la urbanización y cómo se crea el vecindario
- Diferentes ubicaciones y configuraciones de usos comerciales



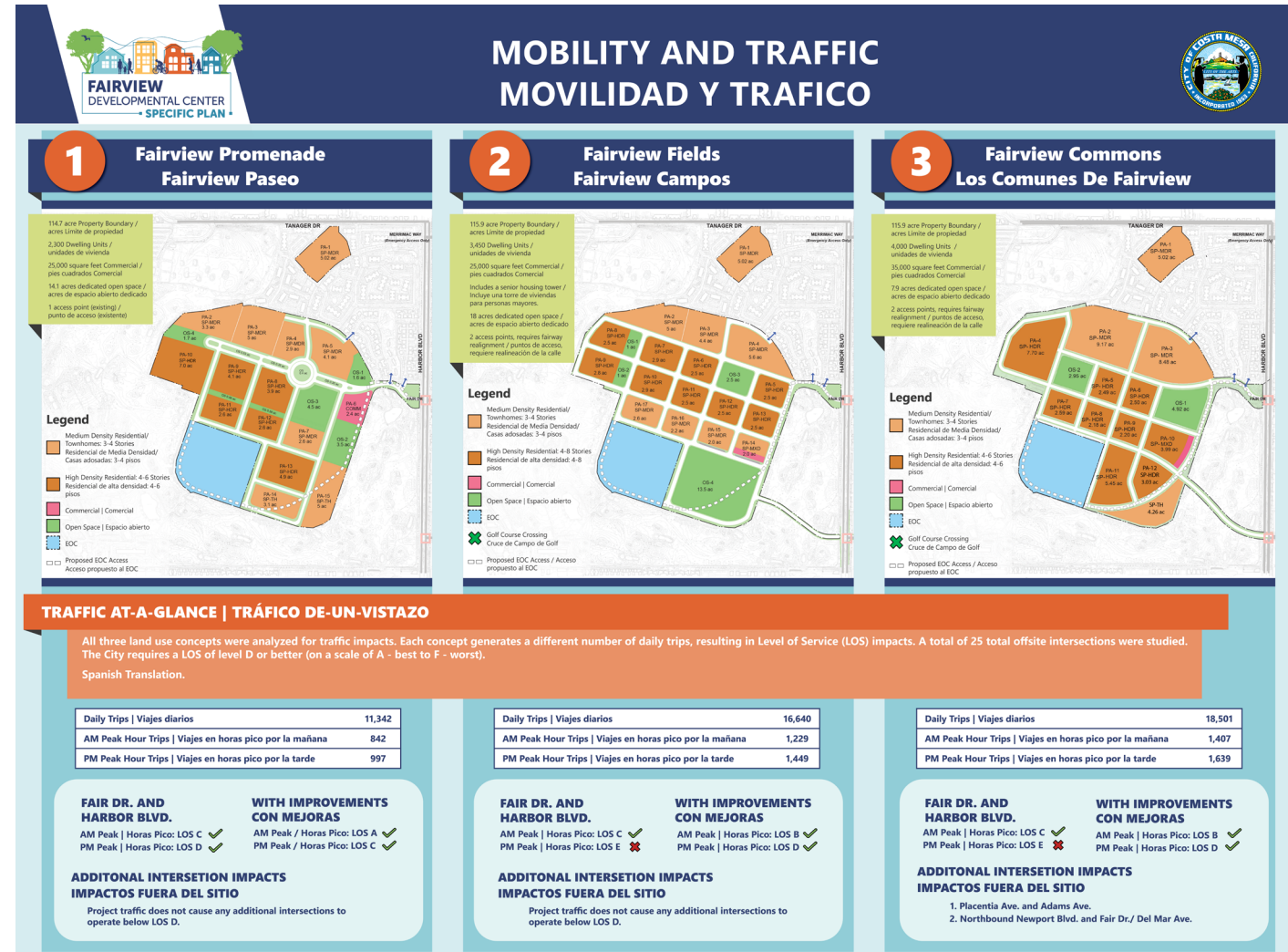
Mobility and Traffic Station

- Different Street Layouts and Access
- Traffic Analysis
- Intersections Studied
- Proposed Improvements for Fair Drive/Harbor Boulevard



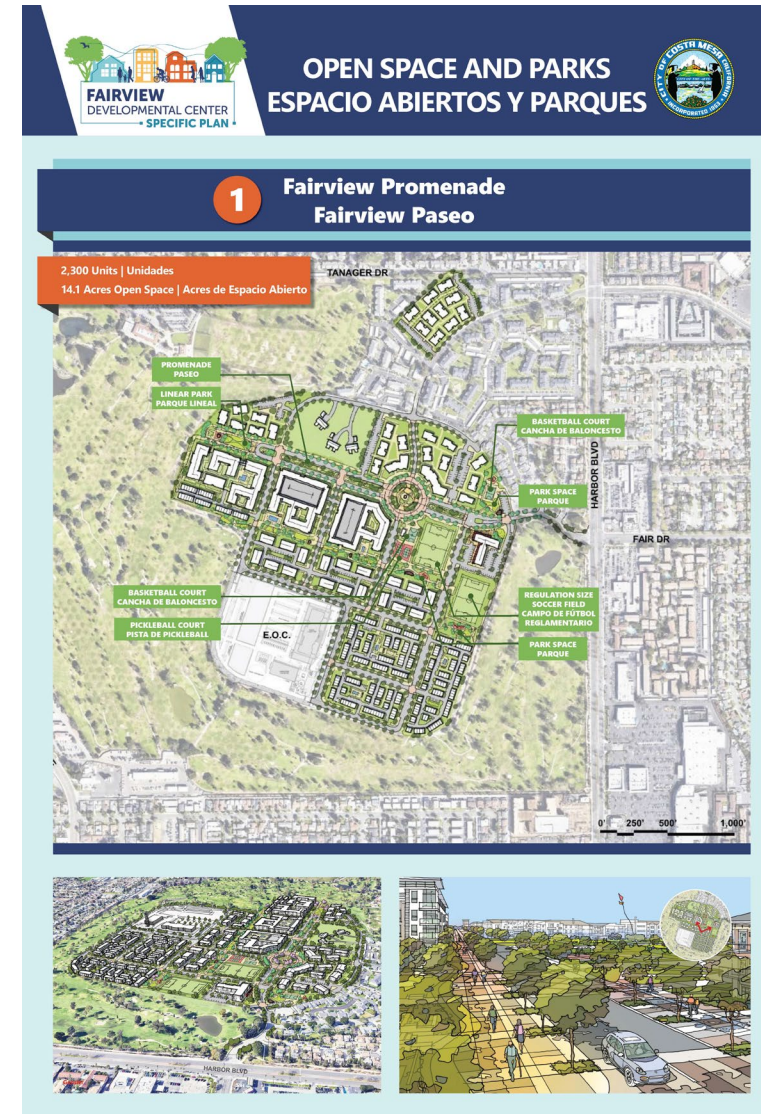
Información sobre la estación de movilidad y tráfico

- Diferentes distribuciones de calles y accesos
- Análisis del tránsito
- Intersecciones estudiadas
- Mejoras propuestas para Fair Drive/Harbor Boulevard



Open Space and Parks Station Information

- Different Sizes and Locations of Parks and Trails
- Conceptual Design of Parks
- Different Park Amenities
- Birds-Eye Drawing of the Concepts



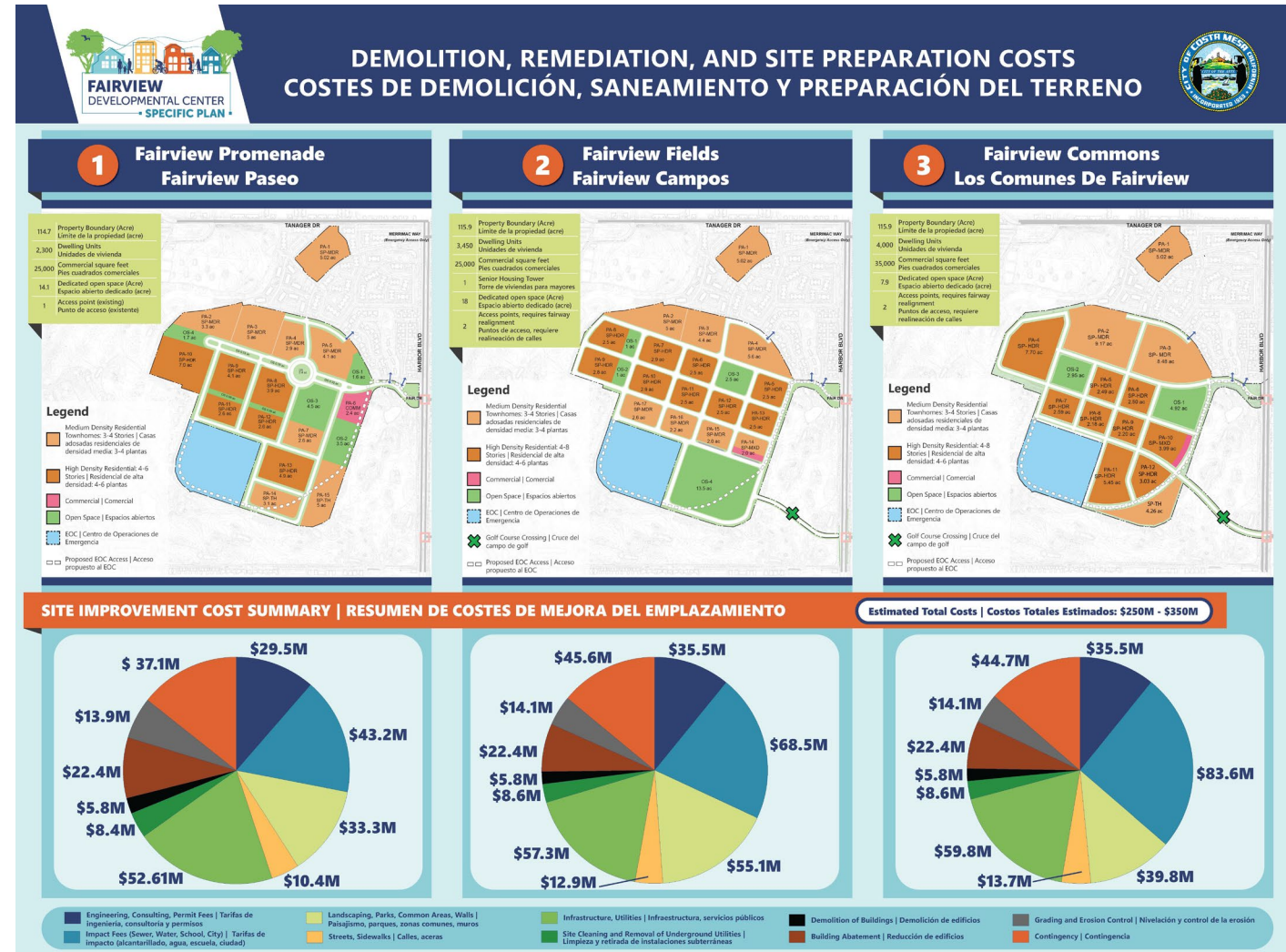
Espacio abiertos y información de la estación del parque

- Diferentes tamaños y ubicaciones de parques y senderos.
- Diseño conceptual del parque
- Diferentes comodidades del parque
- Dibujo de los conceptos a vista de pájaro



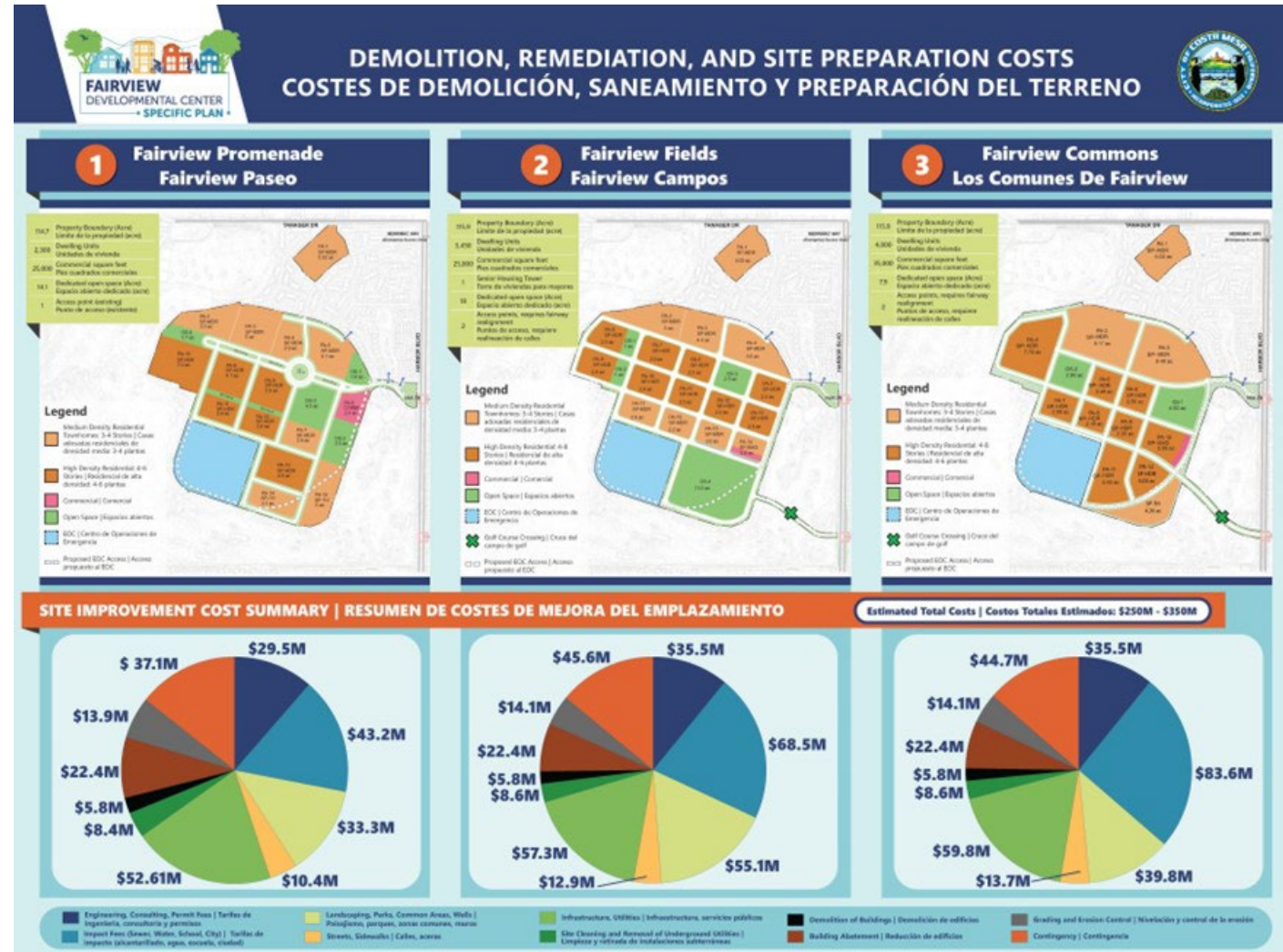
Infrastructure and Site Development

- Future Needs for Water, Sewer, and Storm Drainage
- Site Preparation Costs
 - Demolition
 - Remediation
 - Infrastructure/Utilities
 - Streets/Landscaping
 - Grading
 - Impact Fees

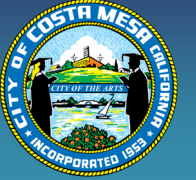


Infraestructura y desarrollo del terreno

- Futuras necesidades de agua, alcantarillado y drenaje pluvial
- Costos de preparación del terreno
 - Demolición
 - Recuperación
 - Infraestructuras/Servicios públicos
 - Calles/Paisajismo
 - Nivelación
 - Índices de impacto

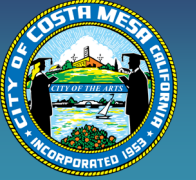


Next Steps



- Launch Survey – July 24 – August 9
- Community Open Houses – July 24, 25, 31 (virtual)
- Pop-up Event at Iglesia Harbor Church – August 1 from 6-8 pm
- Compile Survey Results - August
- Presentation to Planning Commission and City Council
- Draft Preferred Land Use Plan/Project Description – September/October
- Return to City Council to approve Preferred Plan – November

Próximos pasos



- Comienzo de la encuesta: Del 24 de julio al 9 de agosto
- Jornadas de puertas abiertas: 24, 25 y 31 de julio (virtuales)
- Pop-up - Evento temporal en Iglesia Harbor Church – Agosto 1 from 6-8 pm
- Recopilación de los resultados de la encuesta: Agosto
- Presentación a la Comisión de Planificación y al Ayuntamiento
- Borrador del plan preferido de uso del suelo/descripción del proyecto: Septiembre/Octubre
- Devolución al Ayuntamiento para que apruebe el plan preferido: Noviembre

Give Us Your Input!

- Learn about the concepts by visiting the Stations
- Can take the survey on smartphone, laptop, or other web enabled devices
- Click QR codes around the room
- Comment cards are available at each station
- Submit feedback by email to FDCHousingPlan@costamesaca.gov
- Visit www.FDChousingplan.com
 - Click take survey at top of page

The image is a collage of three screenshots from a web browser, showing the 'FDC Land Use Concepts Community Survey' website. The top screenshot shows the survey introduction with a blue header and an aerial view of a city. The middle screenshot shows the 'Community Survey' section with a table of survey concepts and a 'TAKE THE SURVEY' button. The bottom screenshot shows the 'Fairview Developmental Center Specific Plan Comment Card' form, which includes a header with the plan name, a large circular seal, and a form for providing feedback.

¡danos tu opinión!

- Aprender los conceptos visitando las Estaciones
- Puede hacer la encuesta en su teléfono inteligente, computadora portátil u otros dispositivos con acceso a Internet
- Haga clic en los códigos QR de la habitación
- Las tarjetas de comentarios están en cada estación.
- Envíe sus comentarios por correo electrónico a FDCHousingPlan@costamesaca.gov
- Visita www.FDChousingplan.com
- Haga clic en realizar encuesta en la parte superior de la página

The image displays two digital resources for a community survey. The top portion is a screenshot of a web browser showing the 'FDC Land Use Concepts Community Survey' page. The page features a navigation bar with tabs for 'INTRO', 'CONCEPT 1: FAIRVIEW PROMENADE', 'CONCEPT 2: FAIRVIEW FIELDS', 'CONCEPT 3: FAIRVIEW COMMONS', 'CONCEPT SUMMARY', and 'TAKE THE SURVEY'. The main content area includes an aerial photograph of a residential area and text explaining the survey's purpose. A sidebar on the right provides additional information and contact details. The bottom portion of the image shows a 'Fairview Developmental Center Specific Plan Comment Card'. This card includes a header with the project name, a date field, and a large section for handwritten comments. At the bottom, there are fields for 'Name' and 'Email', and a checkbox for 'Please add me to the mailing list'.

FDC Land Use Concepts Community Survey

The FDC team has developed three draft Land Use Concepts and are requesting your input.

English

For More Information

Do you have questions or want to learn more about the project?

For additional resources or to follow a participant in the project, please visit FDCHousingPlan.com.

You can also sign up for the email list at FDCHousingPlan@costamesaca.gov.

English

Community Survey

Based on the information provided, please take a moment to provide your input on the Land Use Concepts for the Fairview Developmental Center Specific Plan. The feedback from the survey will be used to develop the preferred plan, which can consist of a mix of preferences from each category (housing, parks, mobility, etc.). Your input will direct the preferred plan and ultimately the plan selected by City Council.

When you are finished, please hit **submit**. You may only participate once.

Open

FDC Land Use Concepts Survey

The questions below are intended to gather your feedback and preferences for the various components of Land Use Concepts provided. Please take a moment to share your input.

Fairview Developmental Center Specific Plan
Comment Card

Date _____

Name _____ Email _____

☐ Please add me to the mailing list.

CONCEPT SUMMARY TAKE THE SURVEY

Community Survey

Based on the information provided, please take a moment to provide your input on the Land Use Concepts for the Fairview Developmental Center Specific Plan. The feedback from the