



Plan The Parcel!

Spanish Meetings

August 2019

¡Planifique The Parcel!

Reuniones en Español

Agosto 2019




1

Agenda	Programa
1 Presentation	1 Presentación
2 Questions?	2 ¿Preguntas?
3 Activities	3 Actividades




2

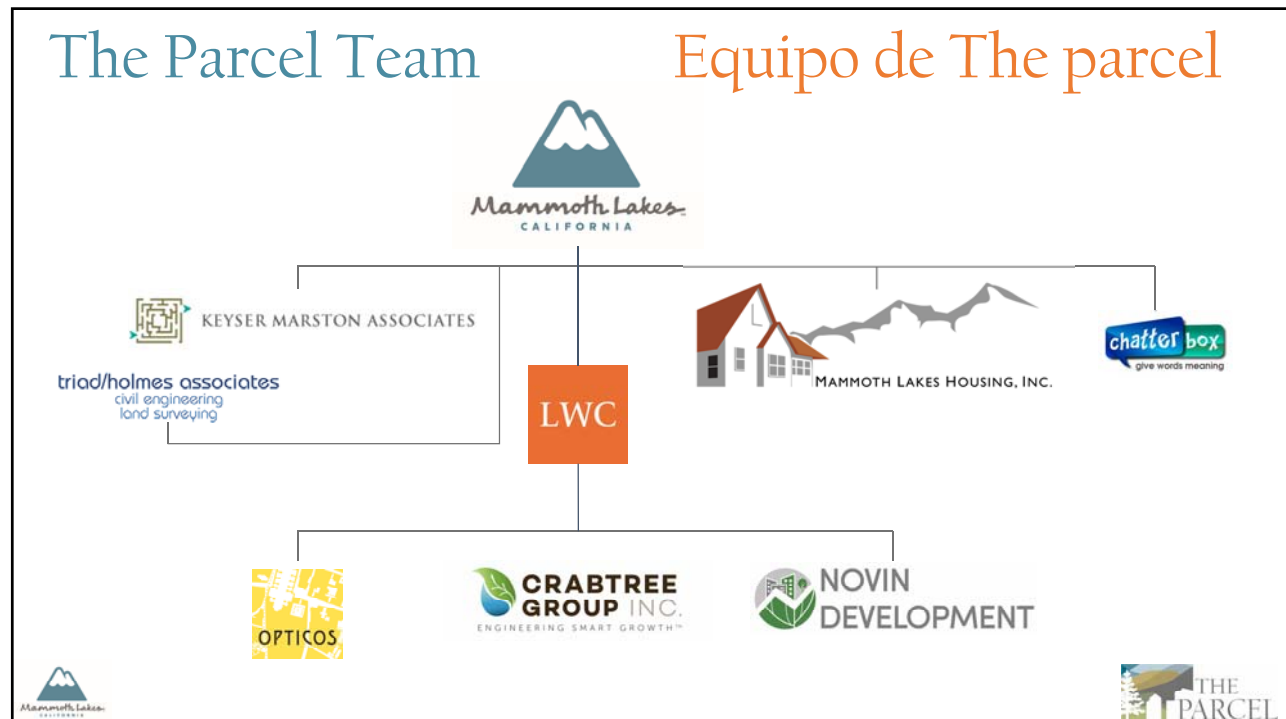
Introduction **Introducción**



3

The Parcel Team

Equipo de The parcel



4

Background *Antecedentes*



5

The Parcel



Terreno The Parcel



6

Community Housing Action Plan (CHAP) Plan de Acción de Vivienda Comunitaria

Plan de Acción de Vivienda Comunitaria de Mammoth Lakes
¡Viva, trabaje, prospere!
Noviembre, 2017

- Town to purchase The Parcel (complete, 2018)
- Community process to master plan the site (happening now – Plan The Parcel!)
- La ciudad va a comprar The Parcel (se completó, 2018)
- Proceso comunitario para desarrollar un plan general para el sitio (sucediendo ahora – ¡Planifique The Parcel!)

7

Income Levels

Niveles de Ingreso

Income Category Categoría de Ingreso		Annual Income <i>Ingreso anual</i>							
		Number of People in Household <i>Cantidad de personas en el hogar</i>							
		1	2	3	4	5	6	7	8
<=50% AMI	Very low income <i>Ingreso muy bajo</i>	\$28,450	\$32,500	\$36,550	\$40,600	\$43,850	\$47,100	\$50,350	\$53,600
51-80% AMI	Low income <i>Ingreso bajo</i>	\$44,750	\$51,150	\$57,550	\$63,900	\$69,050	\$74,150	\$79,250	\$84,350
81-120% AMI	Moderate income <i>Ingreso moderado</i>	\$68,200	\$77,950	\$87,700	\$97,450	\$105,250	\$113,050	\$120,850	\$128,650

- AMI = Area Median Income
- Determined annually by the State for each County
- Mono County's AMI is \$81,200

- Ingreso Medio del Área (AMI por su sigla en inglés)
- Determinado en forma anual por el Estado para cada Condado
- El AMI del Condado de Mono es: \$81,200

8

CHAP Needs Assessment

Distribución de Viviendas Comunitarias Propias Necesarias según AMI

Distribution of Needed Community Ownership Housing by AMI

Nivel de Ingreso Income Level	Precio de compra máximo asequible Purchase Price	MAXIMUM Affordable Distribution de Propiedades	Unidades Units
<=60% AMI	Under \$162,000	12%	33
60-80% AMI	\$213,000	7%	19
80-120% AMI	\$325,000	25%	69
120-150% AMI	\$406,000	20%	55
150-200% AMI	\$541,000	21%	58
>200% AMI	Over \$541,000	16%	44
TOTAL	-	-	275

NOTE: Shading indicates where there is a shortage of housing supply for residents and the workforce. Units provided in the lighter shade price point should be move-up housing for families, preferably offering three-bedrooms and garages.

Distribución de Viviendas Comunitarias necesarias para Arriendo según AMI

Distribution of Needed Community Rental Housing by AMI

Nivel de Ingreso Income Level	Pago de renta máximo asequible Maximum Affordable Housing Payment	Distribución de arriendos Distribution	Unidades Units
<=60% AMI	\$1,035	35%	112
60-80% AMI	\$1,360	16%	51
80-100% AMI	\$1,725	12%	38
100-120% AMI	\$2,070	9%	29
>120% AMI	Over \$2,070	28%	90
TOTAL	-	-	320

NOTE: Shading indicates where there is a shortage of housing supply for residents and the workforce.



Evaluación de las necesidades de CHAP

595 units needed through 2022

- All income levels
- 275 ownership
- 320 rental

Se necesitan 595 viviendas hasta el 2022

- Para todos los niveles de ingreso
- 275 para propietarios
- 320 para alquiler

9

The Parcel Background

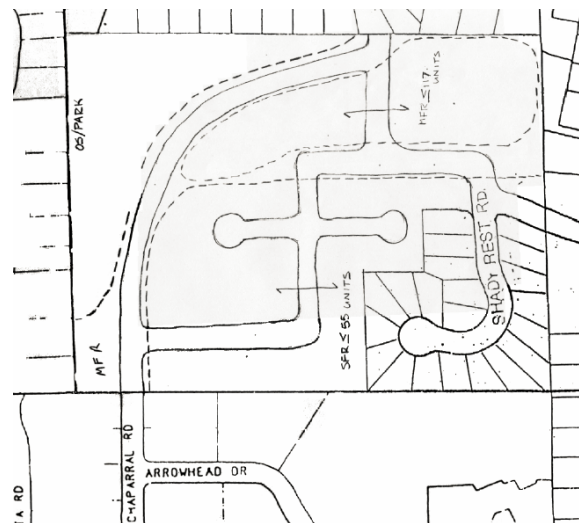
1991 Master Plan

Affordable Housing Overlay

Plan General 1991

Superposición de Viviendas Asequibles

Antecedentes de The Parcel



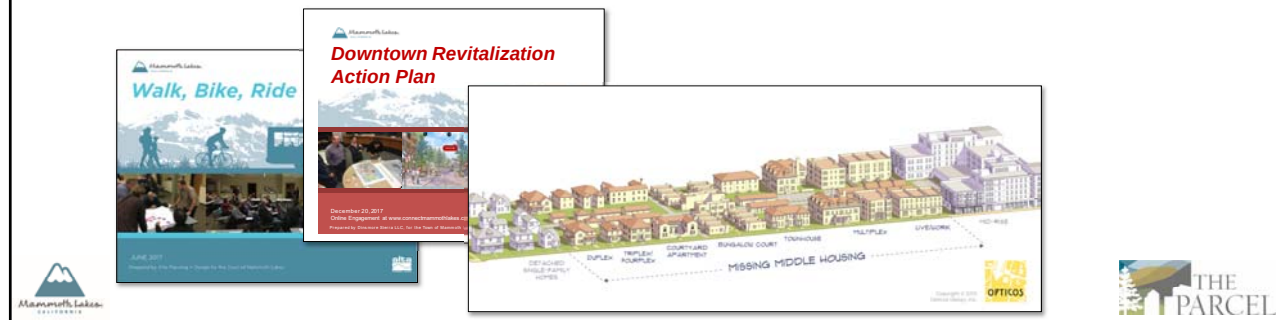
10

Other Considerations

- Walk, Bike, Ride
- Downtown Revitalization
- Housing Laws & Programs

Otras consideraciones

- Caminar, montar en bicicleta, usar transporte público
- Revitalización del centro del pueblo
- Leyes y programas de vivienda

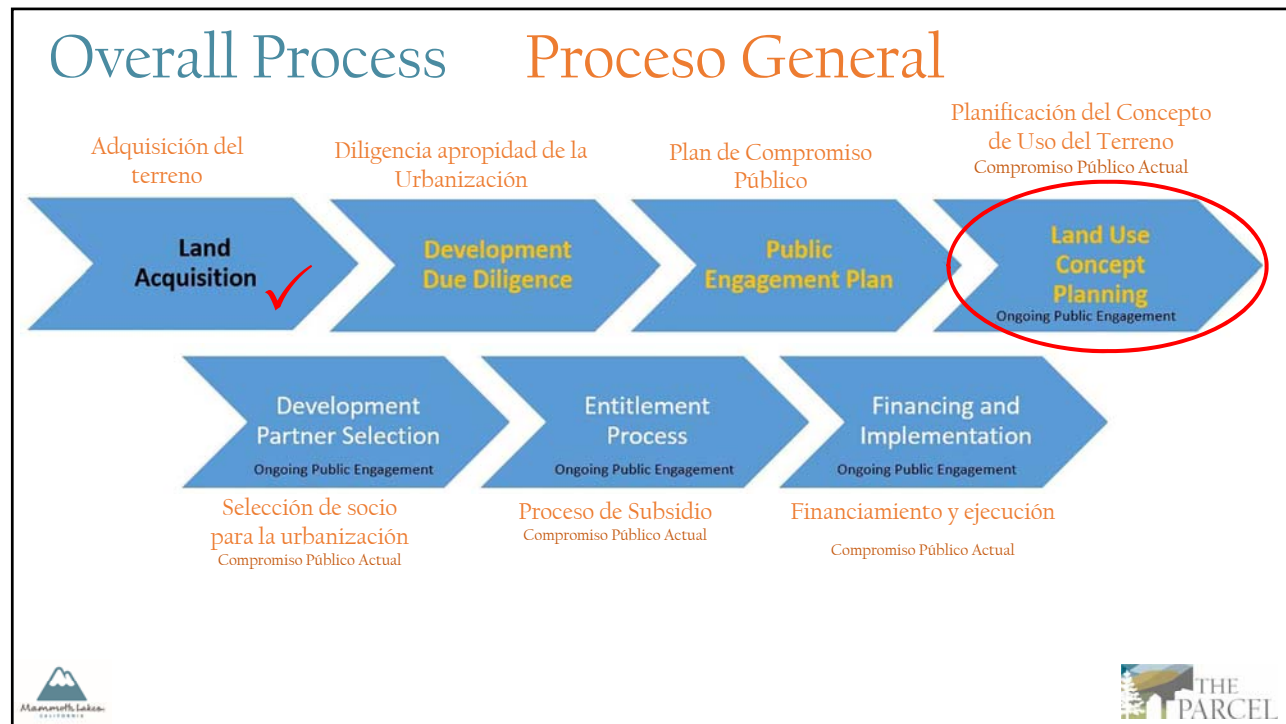


11

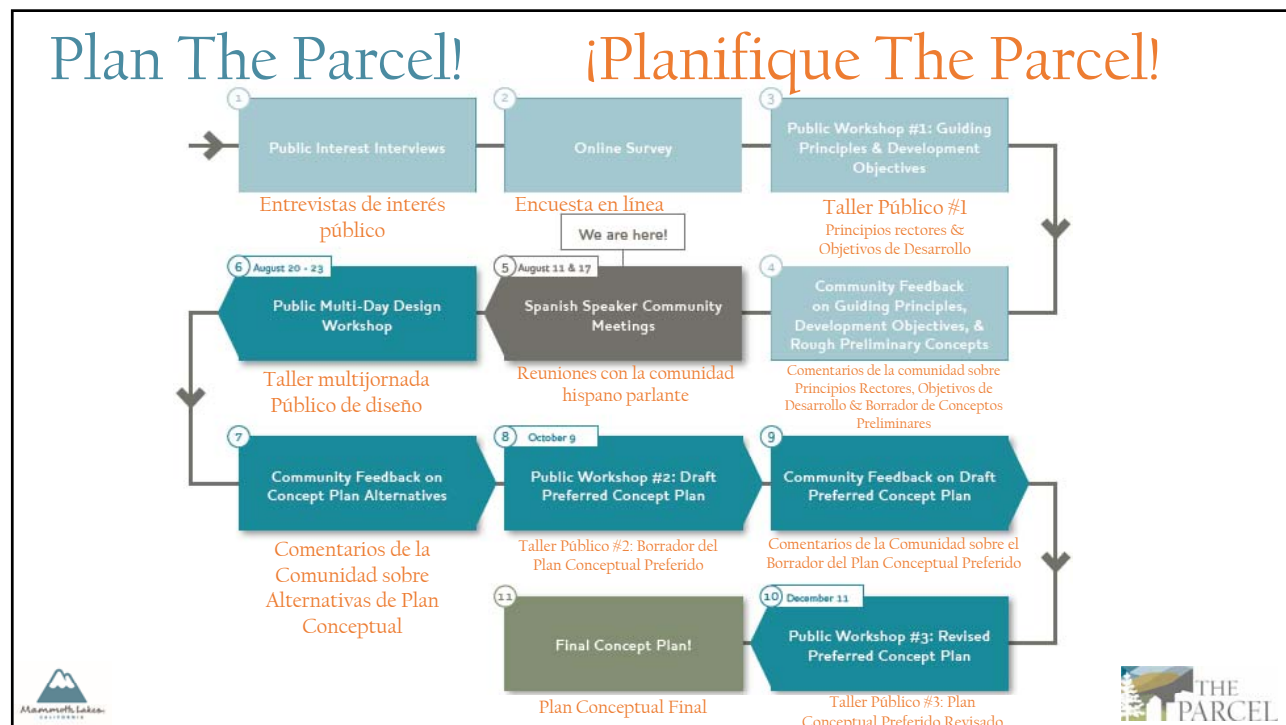
Process Proceso



12



13



14

What We've Heard So Far

Lo que hemos escuchado hasta ahora



15

Public Interest Interviews

45 individuals

14 small group interviews

2 days

- Confidential
- Open-ended questions

Entrevistas de Interés Público

45 personas

14 entrevistas en grupo pequeño

2 días

- Confidencial
- Preguntas abiertas



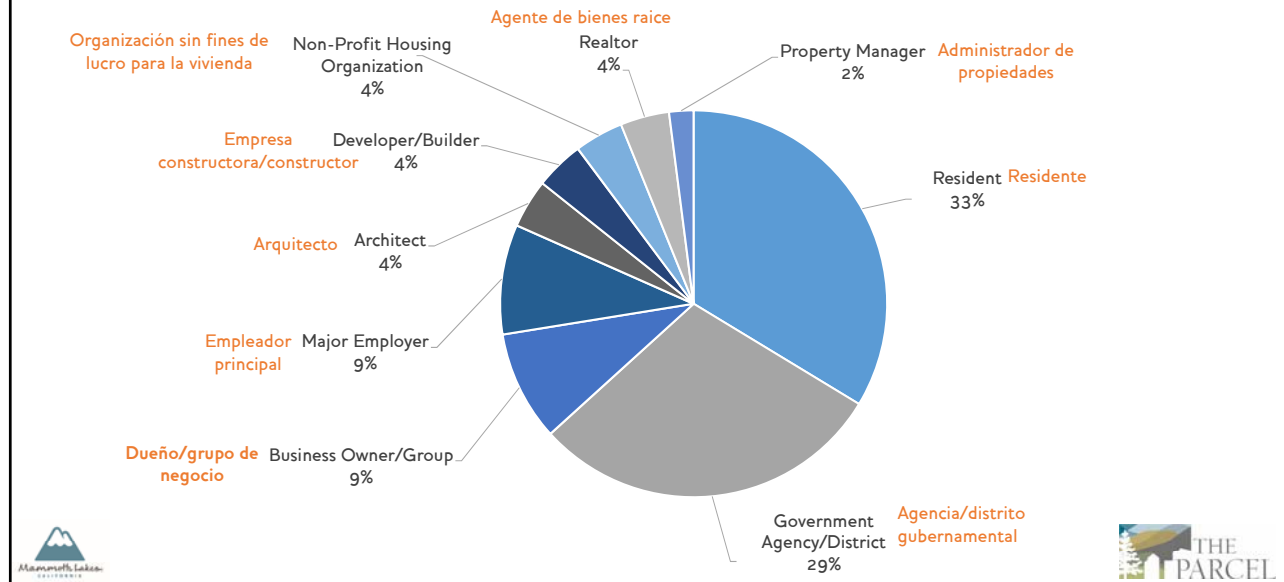
16

Public Interest Interviews

Entrevistas de Interés Público

Interview participants

Participantes en la entrevista



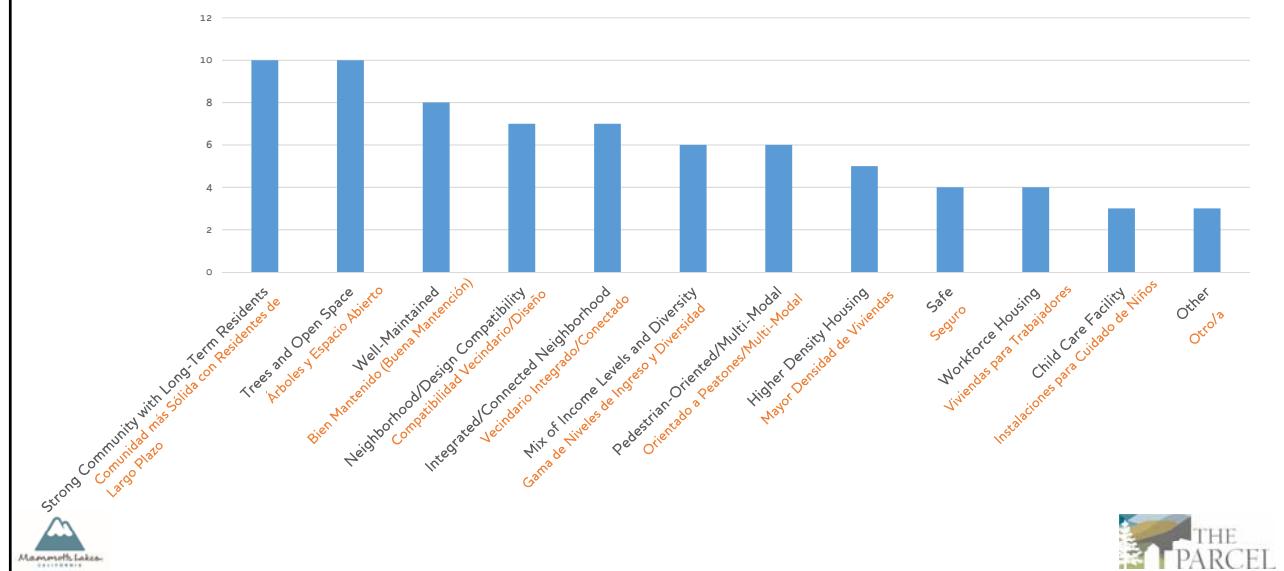
17

Public Interest Interviews

Entrevistas de Interés Público

What is your long-term vision for The Parcel?

¿Cuál es su visión de largo plazo para el terreno The Parcel?



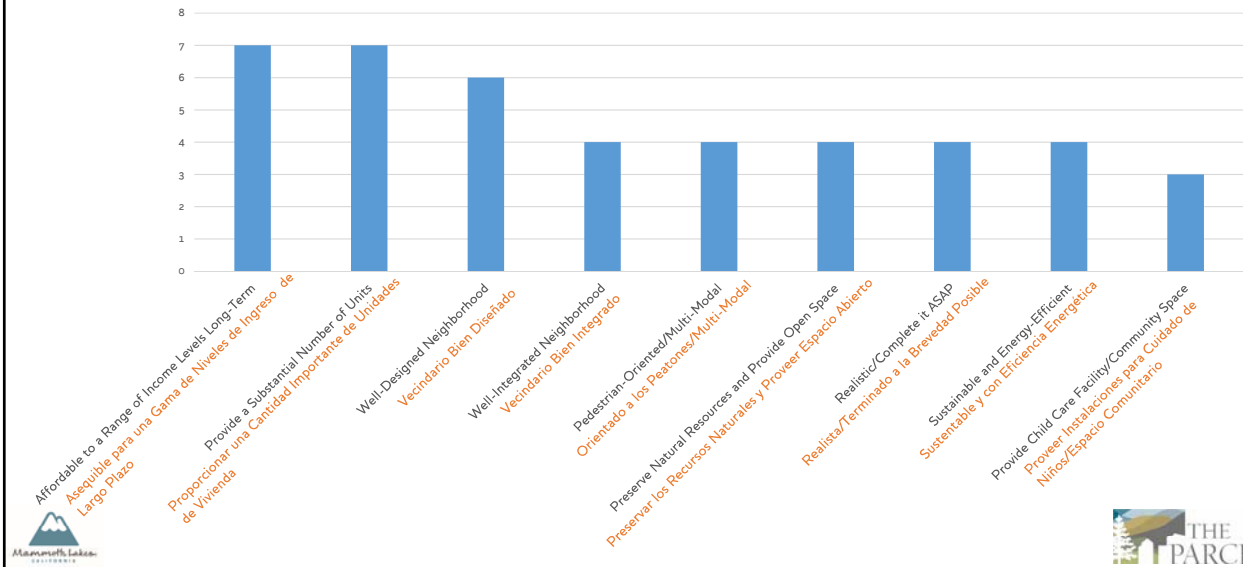
18

Public Interest Interviews

What are your three objectives for The Parcel?

Entrevistas de Interés Público

¿Cuáles son los tres objetivos que a su parecer se deberían establecer para el terreno *The Parcel*?



19

Online Survey

276 Responses

Open for 2.5 weeks

- Multiple choice questions based on responses to Public Interest Interview questions
- Advertised/promoted via email blasts, social media, flyers, newspaper ads, door-knocking, and mailed post cards
- Accessible online via Engage Mammoth Lakes and available in hard copy at the Town offices and Mammoth Lakes Housing, Inc.

Encuesta En Línea

276 Respuestas

Disponible durante 2.5 semanas

- Preguntas de selección múltiple en base a respuestas obtenidas a preguntas realizadas en Entrevista sobre asuntos de Interés Público.
- Anunciado/promocionado por medio de correo electrónico masivo, redes sociales, volantes impresos, avisos en el periódico, puerta a puerta, y tarjetas por correo postal.
- Accesible en línea via Engage Mammoth Lakes y disponible en copia impresa en las oficinas del Pueblo de Mammoth Lakes y de Mammoth Lakes Housing, Inc.

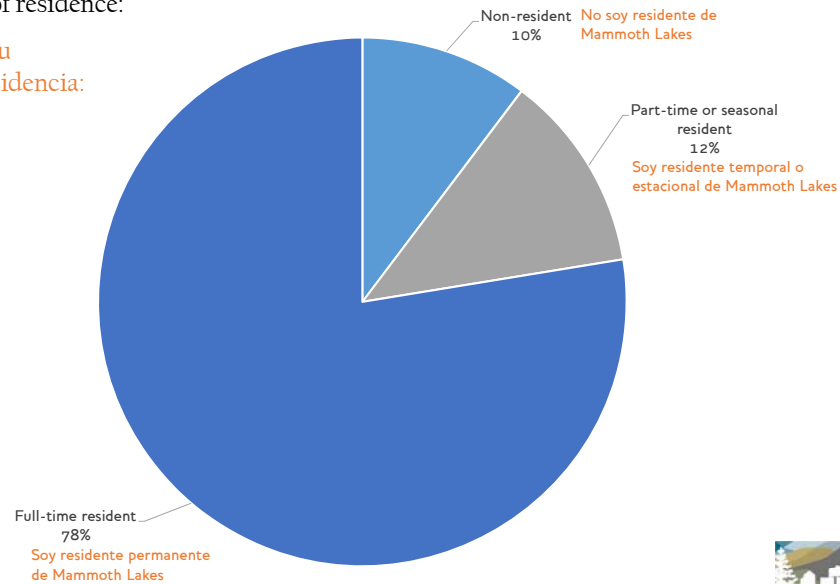
20

Online Survey

Please describe your place of residence:

Por favor, describa cuál es su condición en su lugar de residencia:

Encuesta En Línea



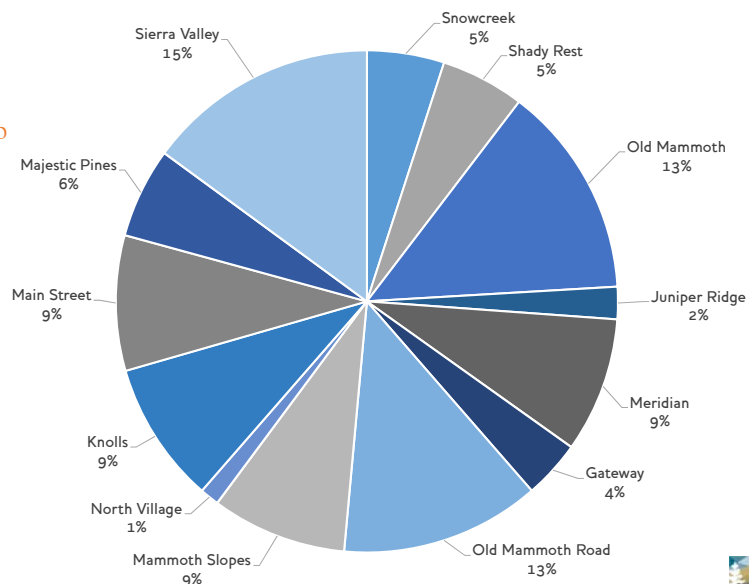
21

Online Survey

In what Mammoth Lakes neighborhood do you live?

¿En qué barrio de Mammoth Lakes vive usted o es propietario de una segunda residencia?

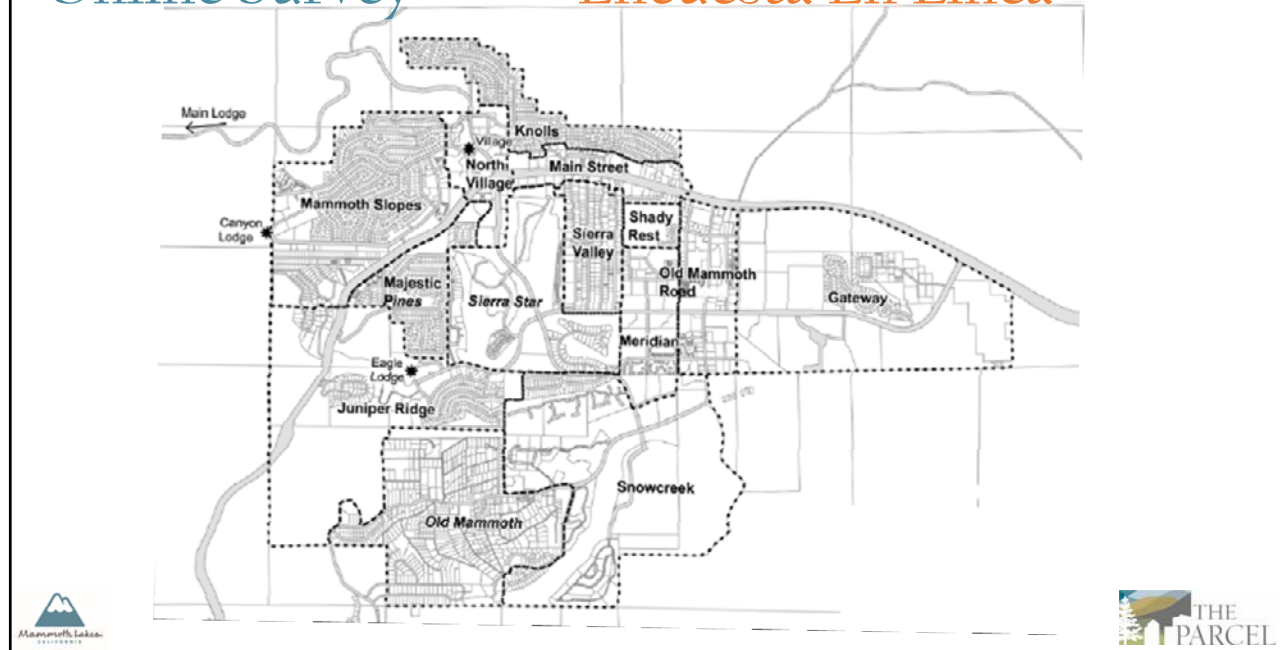
Encuesta En Línea



22

Online Survey

Encuesta En Línea



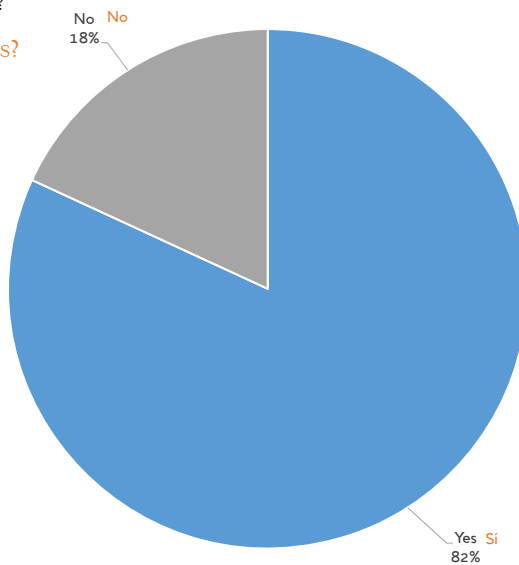
23

Online Survey

Encuesta En Línea 1

Do you work in Mammoth Lakes?

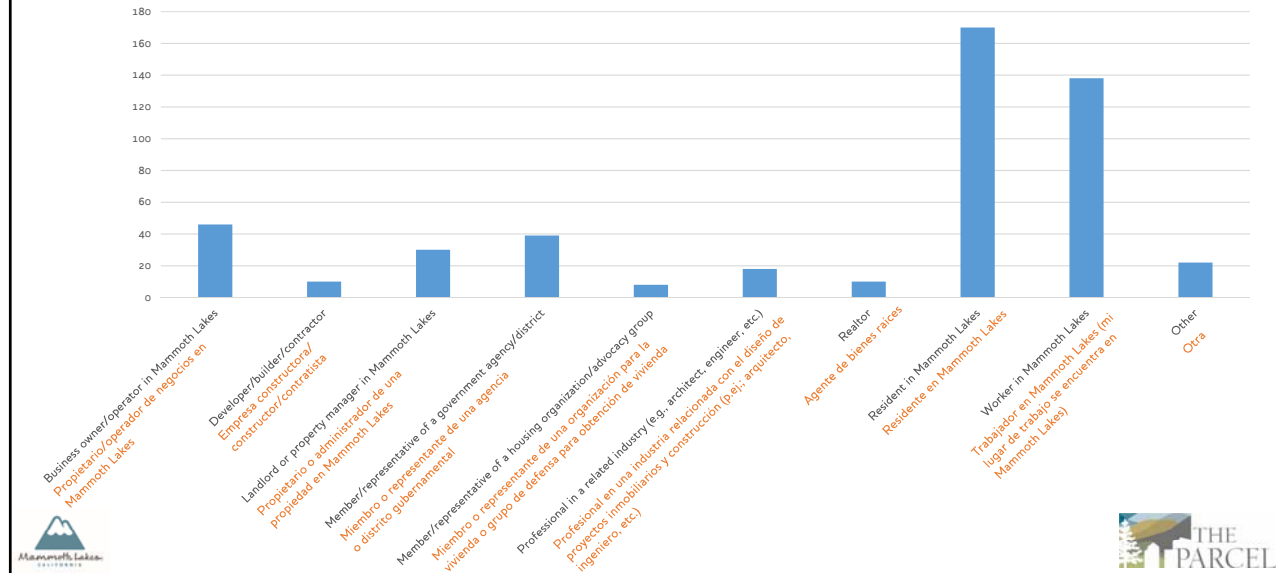
¿Trabaja usted en Mammoth Lakes?



24

Online Survey Encuesta En Línea 2

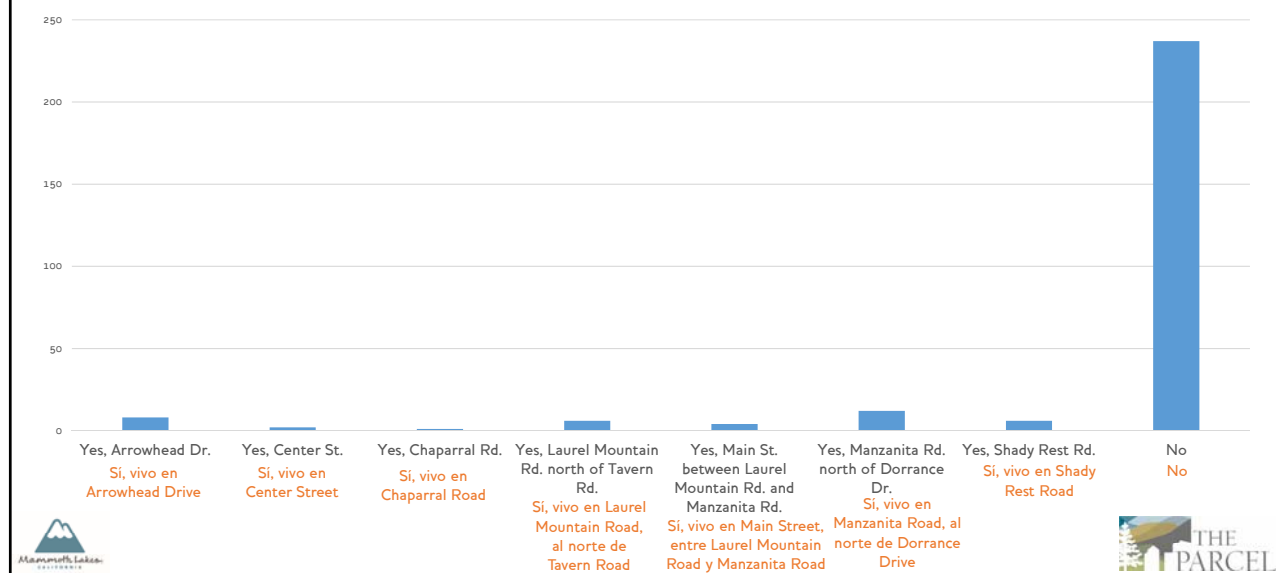
I am a: Yo soy un:



25

Online Survey Encuesta En Línea 3

Do you live next to The Parcel? ¿Vive usted al lado de The Parcel?



26

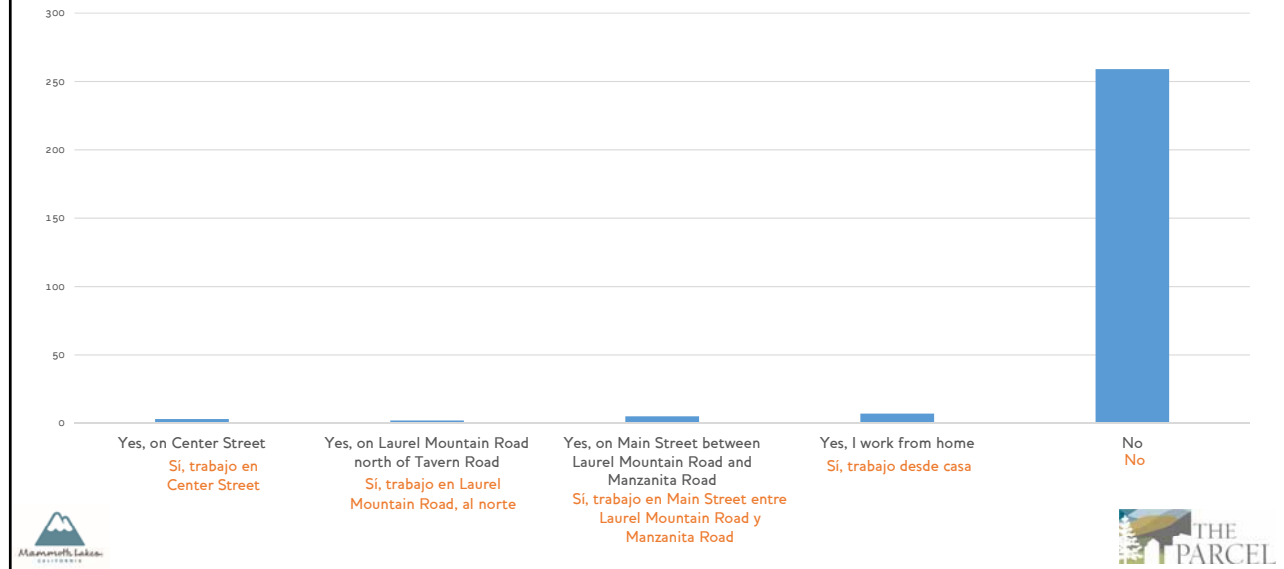
Online Survey

Encuesta En Línea

4

Do you work next to The Parcel?

¿Trabaja usted al lado de The Parcel?



27

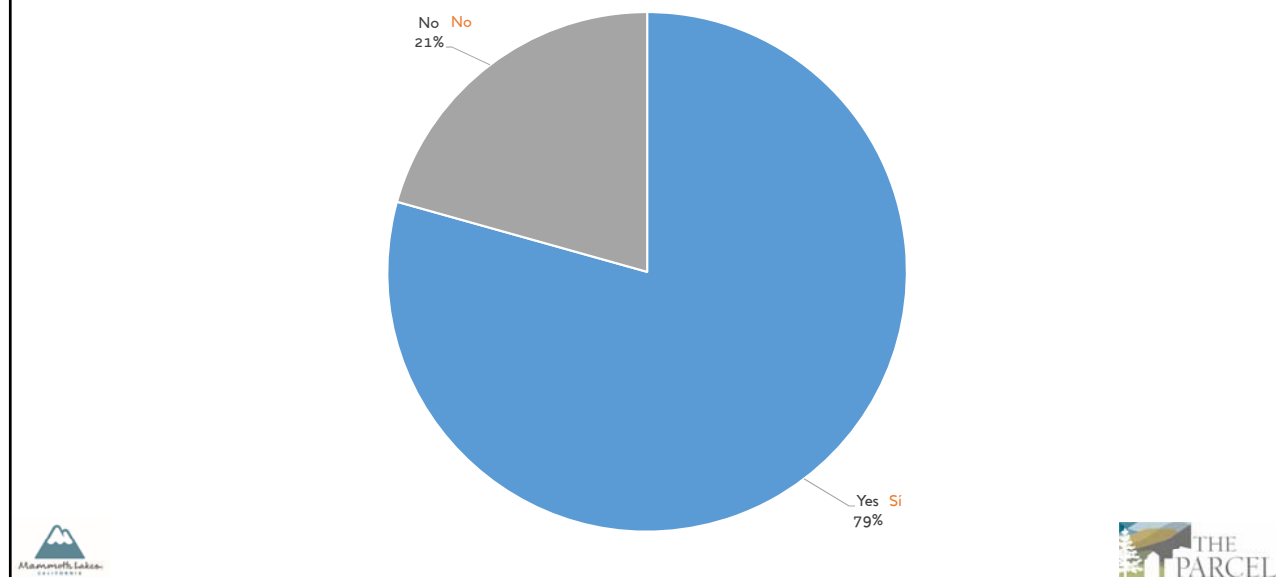
Online Survey

Encuesta En Línea

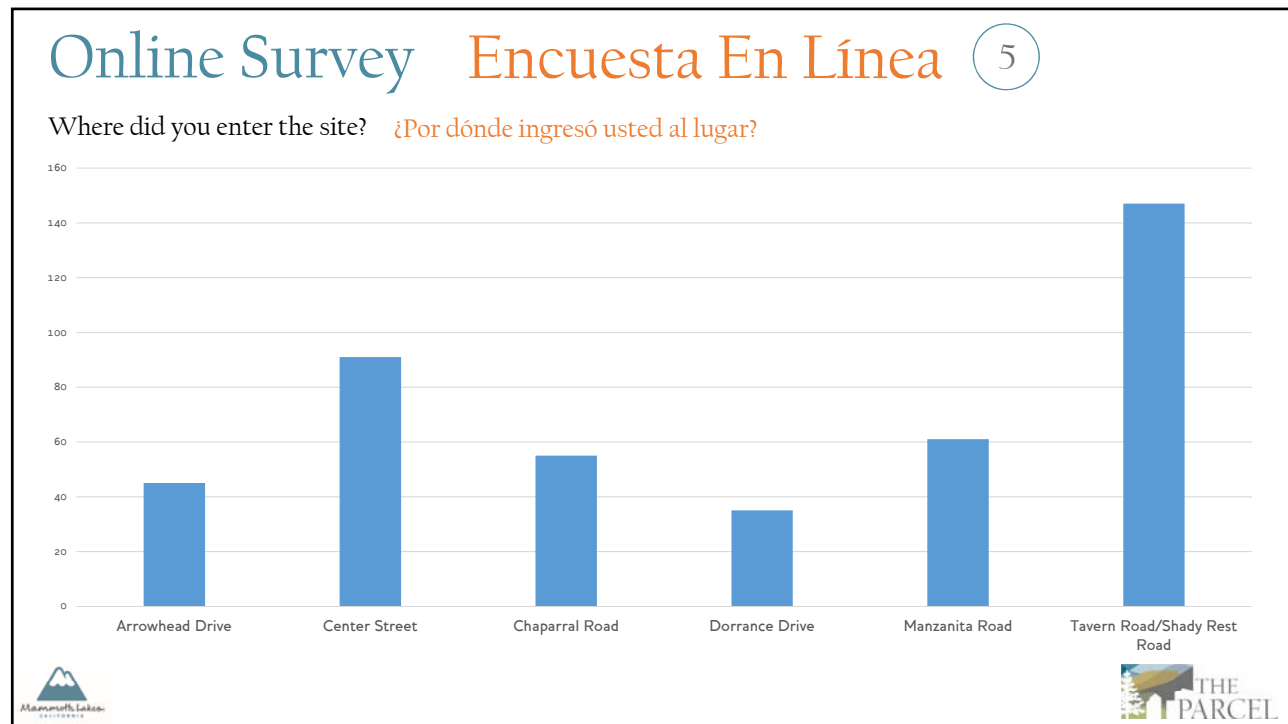
5

Have you ever been to The Parcel?

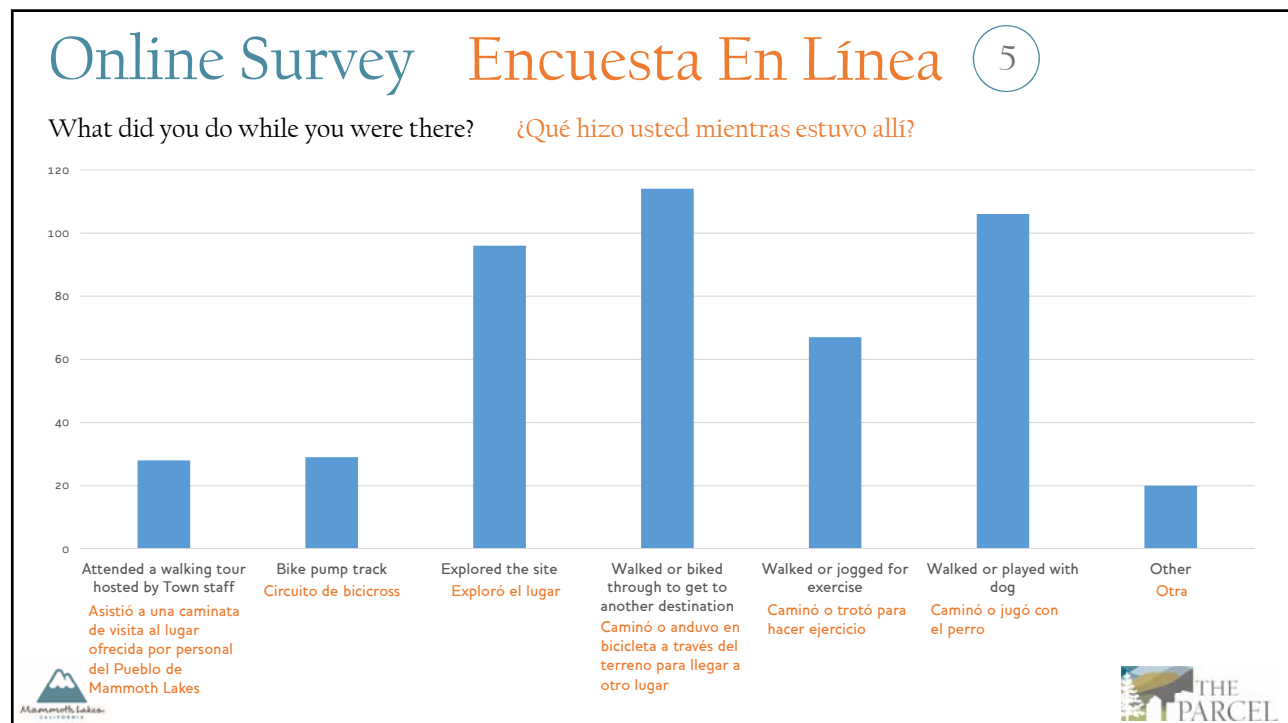
¿Ha estado usted alguna vez en The Parcel?



28



29

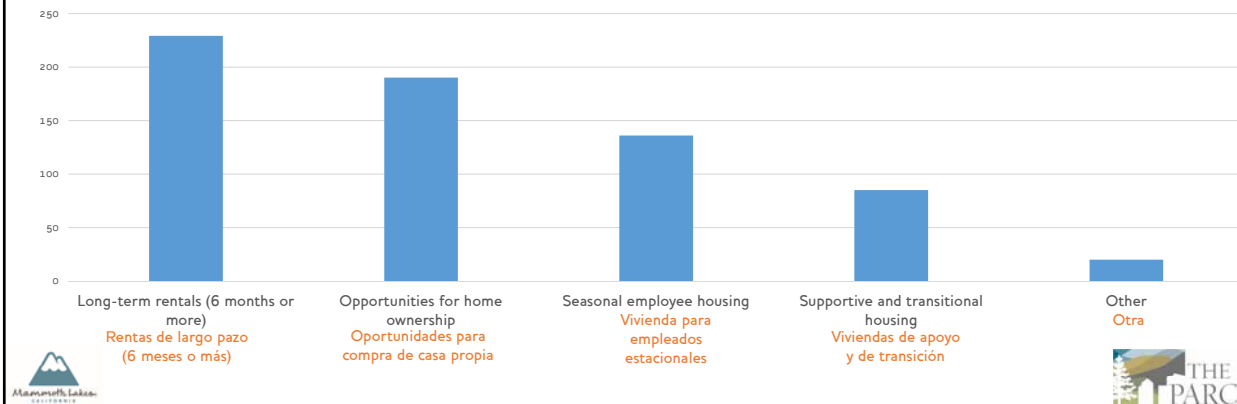


30

Online Survey Encuesta En Línea 6

In accordance with the Community Housing Action Plan, The Parcel is to be developed with housing that is affordable for residents and workers employed in Mammoth Lakes. Which of the following do you think is appropriate for The Parcel?

De acuerdo a lo establecido en el Plan de Acción para Vivienda Comunitaria, el terreno *The Parcel* debe ser construido con viviendas que sean asequibles para los residentes y trabajadores empleados en Mammoth Lakes. ¿Cuáles de los siguientes tipos de vivienda piensa usted que sean apropiados para ser construidas en *The Parcel*?

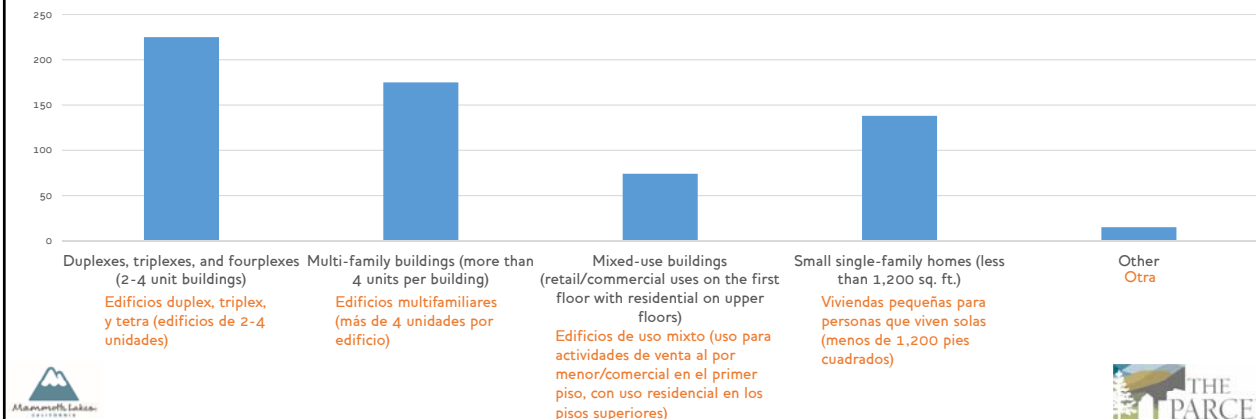


31

Online Survey Encuesta En Línea 7

In accordance with the Community Housing Action Plan, The Parcel is to be developed with housing that is affordable for residents and workers employed in Mammoth Lakes. Which of the following building types do you think is appropriate for The Parcel?

De acuerdo a lo establecido en el Plan de Acción para Vivienda Comunitaria, el terreno *The Parcel* debe ser construido con viviendas que sean asequibles para los residentes y trabajadores empleados en Mammoth Lakes. ¿Cuáles de los siguientes tipos de edificios piensa usted que serían apropiados para ser construidos en *The Parcel*?

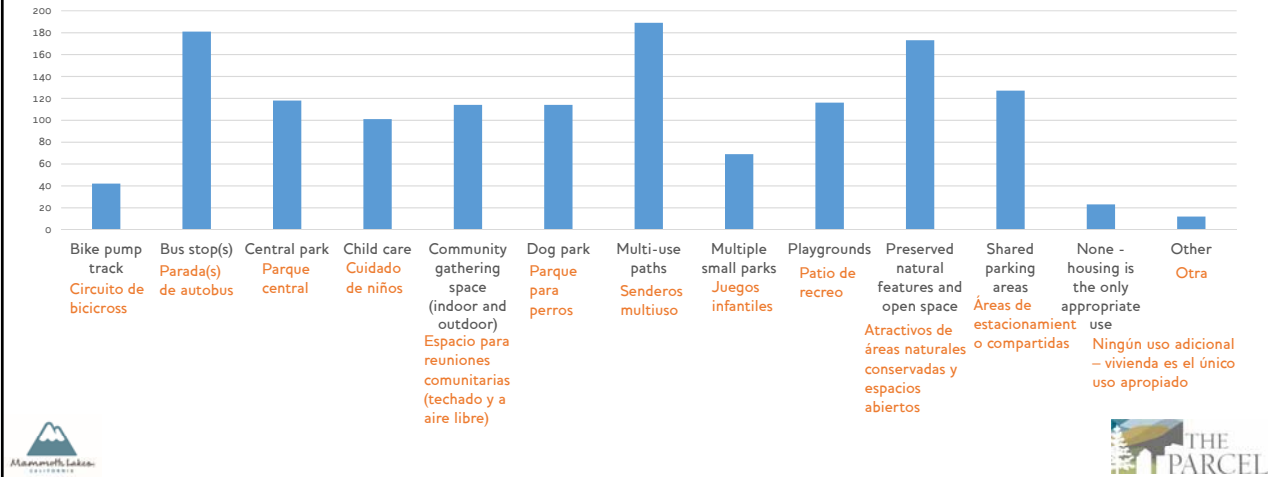


32

Online Survey Encuesta En Línea 8

Which of the following do you think are appropriate other uses that should be included on The Parcel?

¿Cuáles de los siguientes usos adicionales piensa usted que serían apropiados y deberían ser incluidos en el equipamiento de The Parcel?

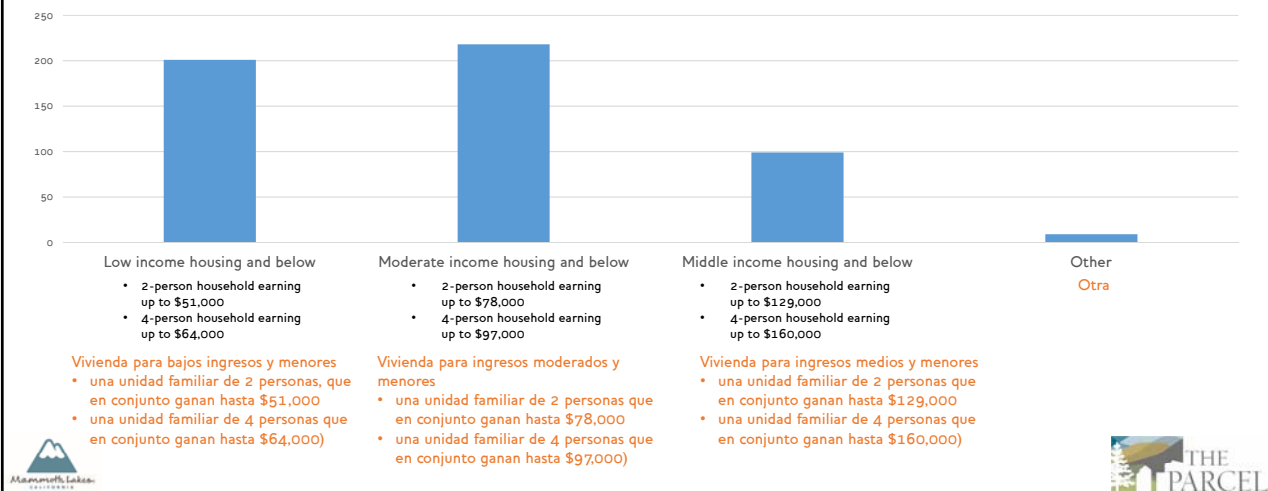


33

Online Survey Encuesta En Línea 9

Which of the following do you think are appropriate income levels for households on The Parcel to serve?

¿A cuáles de los siguientes niveles de ingreso piensa usted que se debería beneficiar con las viviendas planificadas para The Parcel?

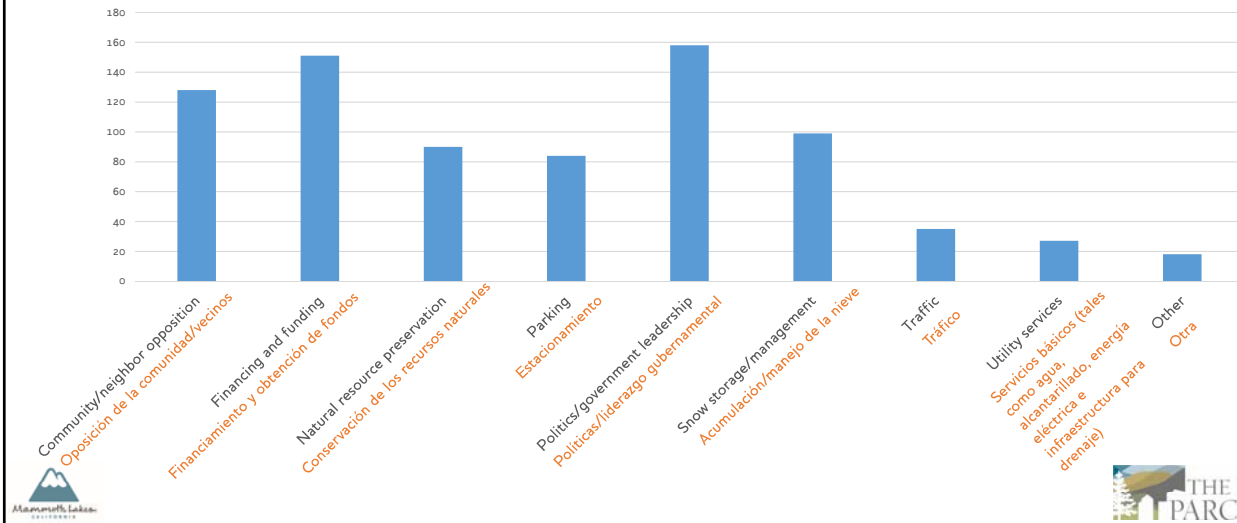


34

Online Survey Encuesta En Línea 10

Which of the following do you consider to be obstacles to developing The Parcel?

¿Cuáles de los siguientes considera usted que son obstáculos para construir *The Parcel*?

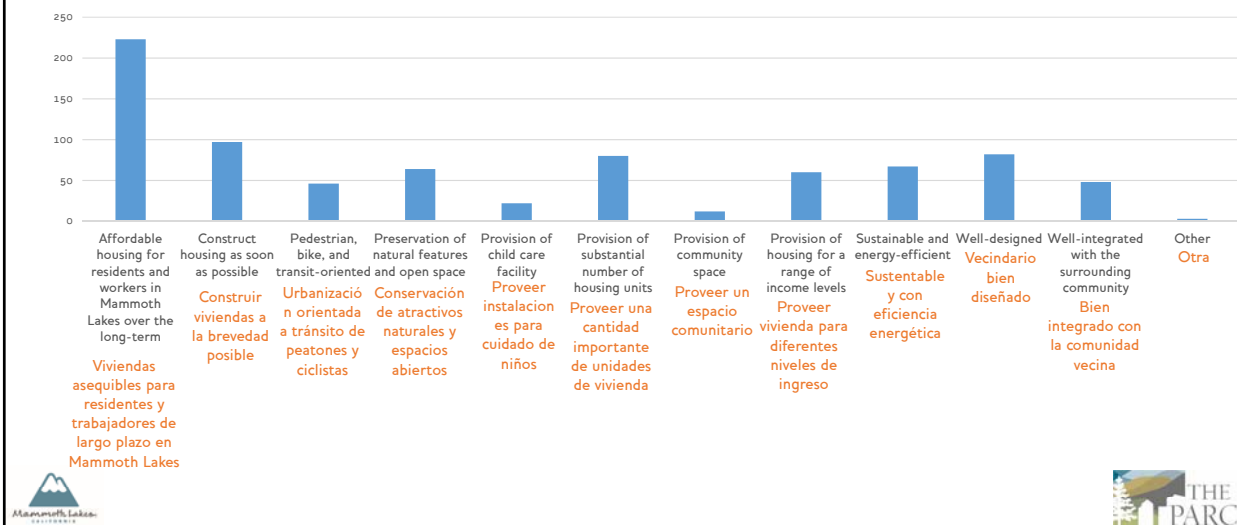


35

Online Survey Encuesta En Línea 11

What should be three broad objectives for development of The Parcel?

¿Cuáles deberían ser tres objetivos generales para construir en *The Parcel*?

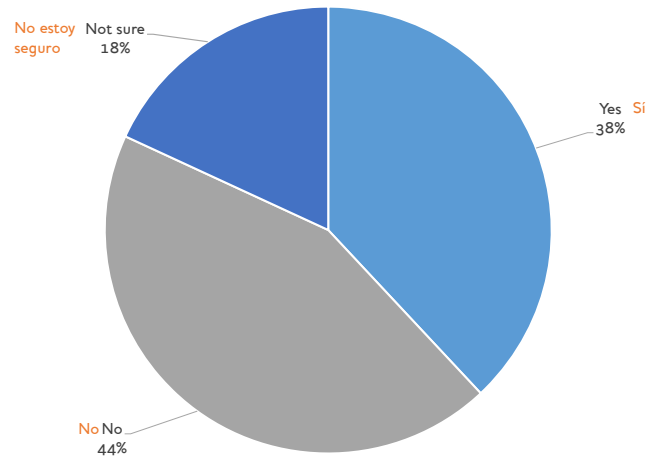


36

Online Survey Encuesta En Línea 12

Would you consider becoming a resident of The Parcel once it's developed?

¿Consideraría usted convertirse en residente de The Parcel una vez que haya sido construido?

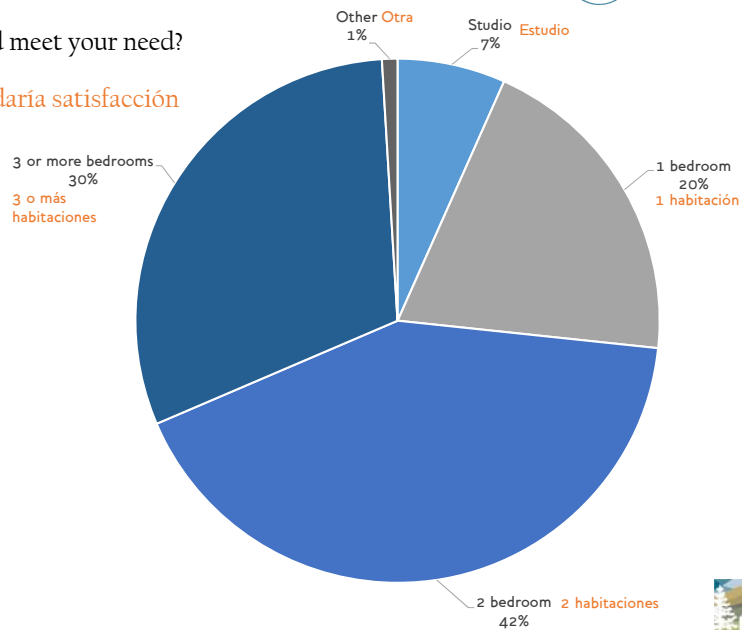


37

Online Survey Encuesta En Línea 12

What type of housing unit would meet your need?

¿Qué tipo de unidad de vivienda daría satisfacción a sus necesidades?



38

Online Survey Encuesta En Línea 13

Do you have anything else to add?

- Complete construction as soon as possible.
- The Parcel should remain undeveloped.
- Ensure the development is truly affordable.
- The development should be inclusive and serve the entire community.
- Short-term rentals should be prohibited.
- Include pet-friendly housing.
- Provide underground parking.
- Varied other responses.

¿Tiene algo más para agregar?

- Terminar la construcción a la brevedad posible.
- El terreno *The Parcel* debería permanecer sin construcción.
- Asegurar que la construcción es verdaderamente asequible.
- La construcción que se realice debería ser inclusiva y servir a toda la comunidad.
- Los arriendos de corto plazo deberían estar prohibidos.
- Incluir viviendas amigables con las mascotas.
- Proveer estacionamiento subterráneo.
- Otras respuestas diversas.



39

Guiding Principles and Development Objectives

Principios Rectores y Objetivos de Desarrollo



40

Purpose

Based on what we've heard so far, including 6/26 Workshop #1

- Guiding Principles – broad priorities, shared values
- Development Objectives – specific, measurable outcomes



Propósito

En base a lo que hemos escuchado hasta ahora, incluyendo el Taller #1 del 26 de junio pasado.

- Principios Rectores – prioridades generales, valores compartidos
- Objetivos de Desarrollo – resultados medibles específicos



41

Guiding Principles

Principios Rectores

- A** Provide long-term community housing by addressing a substantial portion of Mammoth Lakes' current housing need.

Proveer viviendas comunitarias de largo plazo por medio de abordar una parte importante de las necesidades actuales de vivienda de Mammoth Lakes.

- B** Provide a range of mobility options and multi-modal (walk, bike, transit, etc.) connections from The Parcel to community destinations.

Proveer una variedad de opciones de movilidad por diferentes medios (caminar, bicicleta, transporte público, etc.) para conectar The Parcel con destinos de la comunidad.



42

Guiding Principles

Principios Rectores

- C** Provide amenities and open spaces while focusing on community housing and striving to make the best use of every square foot of land.

Proveer instalaciones comunitarias y espacios abiertos, mientras se concentran en la construcción de viviendas comunitarias y en dar el mejor uso a cada pie cuadrado del terreno.

- D** Focus on environmentally sustainable design concepts.

Concentrarse en conceptos de diseño medioambientalmente sustentable.



43

Guiding Principles

Principios Rectores

- E** Establish a livable, integrated, and well-designed community housing neighborhood that stands the test of time.

Establecer un vecindario de viviendas comunitarias habitable, integrado y bien diseñado, que supere la prueba del tiempo.

- F** Balance guiding principles and development objectives with a viable development program that is sustainable over the long-term and can be constructed in an orderly and timely fashion.

Equilibrar los principios rectores y los objetivos de desarrollo con un programa de desarrollo viable que sea sustentable a largo plazo y que pueda ser construido en forma ordenada y puntual.



44

Development Objectives

A Provide long-term community housing by addressing a substantial portion of Mammoth Lakes' current housing need.

- i. Provide a variety of housing types (e.g., small house, duplex, triplex, townhouse, apartment).
- ii. Provide a mix of unit types (e.g., studio, one-bedroom, two-bedroom, three-bedroom) to meet the needs of a variety of families and individuals.
- iii. Provide both deed-restricted rental and ownership products to accommodate households of different ages and incomes.
- iv. Serve moderate income households and below ($\leq 120\%$ AMI) consistent with the 2017 Needs Assessment.



Objetivos de Desarrollo

Viviendas

A1. Construir una variedad de tipos de vivienda (casa pequeñas, duplex, departamento, etc.)

A2. Construir una combinación de tipos de unidades (estudio, de 1 habitación, 2 habitaciones, etc.)

A3. Ofrecer viviendas para renta y compra por debajo del precio del mercado actual

A4. Establecer los límites de elegibilidad para incluir hogares de ingresos moderados y menores. (Ingreso moderado = una familia de 3 personas que gana hasta \$87,700)



45

Development Objectives

B Provide a range of mobility options and multi-modal (walk, bike, transit, etc.) connections from The Parcel to community destinations.

- i. Provide safe and intuitive pedestrian and bicycle connections through The Parcel to surrounding areas.
- ii. Design a circulation network that prioritizes pedestrians, bicyclists, and transit.
- iii. Explore transit potential to determine how best to provide transit stops, possible shelters, and connectivity to the larger Mammoth Lakes community.
- iv. Include traffic calming measures to create a safe, family-oriented neighborhood that minimizes vehicular speeding.
- v. Explore parking and traffic management strategies to further encourage alternative travel modes, considering that some future residents will rely on individual vehicles.



Objetivos de Desarrollo

Movilidad

B1. Construir vías seguras e intuitivas para peatones y bicicletas a través de The Parcel hacia el Pueblo.

B2. Diseñar una red de circulación que priorice a peatones, ciclistas y tránsito.

B3. Explorar la mejor manera de instalar y distribuir las paradas de bus para tener acceso al Pueblo.

B4. Incluir medidas para calmar el tráfico para minimizar el exceso de velocidad.

B5. Explorar formas de parqueaderos y gestión del tráfico para incentivar a más peatones y ciclistas que vehículos, tomando en cuenta que algunos futuros residentes dependerán de vehículos individuales.



46

Development Objectives

C Provide amenities and open spaces while focusing on community housing and striving to make the best use of every square foot of land.

- i. Incorporate supportive uses (such as a child care facility) into the design.
- ii. Provide amenities (such as community gathering spaces and/or parks and playgrounds) necessary for the successful functioning of a livable neighborhood.
- iii. Design amenity spaces to be multi-purpose (such as park space with snow storage, when compatible).
- iv. Consider pets in the design of the neighborhood.
- v. Provide parking for residents and guests, but limit the land required for parking, thereby reserving available land for other uses.



Objetivos de Desarrollo

Servicios y Espacio Abierto

C1. Incorporar servicios (como instalaciones de cuidado de niños) en el diseño.

C2. Crear espacios comunitarios (como para asados y/o parques y parques infantiles).

C3. Crear espacios comunitarios de multiuso (como espacio de parque con almacenamiento de nieve en el invierno)

C4. Considerar mascotas en el diseño del vecindario.

C5. Proveer parqueaderos para residentes e invitados con el uso del espacio más eficiente posible para también reservar terreno disponible para otros usos.



47

Development Objectives

D Focus on environmentally sustainable design concepts.

- i. Integrate natural features (wetlands, trees, and open space) into the neighborhood design.
- ii. Incorporate sustainable infrastructure and energy-efficient designs.
- iii. Integrate well-planned snow storage areas and accommodate efficient snow management operations.
- iv. Minimize the amount of impervious paving to allow water absorption into soil on site and minimize runoff.
- v. Design for high durability and low maintenance.



Objetivos de Desarrollo

Sostenibilidad

D1. Integrar la naturaleza en el diseño del vecindario (preservando humedales, árboles y espacios abiertos)

D2. Incorporar infraestructura sostenible y diseños energéticamente eficientes.

D3. Incluir áreas de almacenamiento de nieve bien planificadas con operaciones eficientes de manejo de nieve.

D4. Minimizar el uso de pavimento impermeable para permitir la absorción de agua en el suelo

D5. Usar diseño de alta durabilidad y bajo mantenimiento.



48

Development Objectives

E Establish a livable, integrated, and well-designed community housing neighborhood that stands the test of time.

- i. Create a neighborhood that connects seamlessly to the street network and reflects a design character appropriate to the Eastern Sierra Nevada mountain setting.
- ii. Design the site to provide a transition in building scale and type from adjacent higher intensity commercial areas to neighboring residential areas.
- iii. Ensure the site is designed to be pedestrian-oriented and comfortable to walk in and through.
- iv. Build upon the recent efforts of Walk, Bike, Ride and Downtown Revitalization to ensure the new neighborhood becomes an integral part of the greater community.



Objetivos de Desarrollo

Diseño del Vecindario

E1. Crear salidas y entradas al sitio que reflejen un carácter de diseño apropiado para nuestro entorno montañoso.

E2. Diseñar los edificios para lograr una transición en la escala y el tipo de construcción que sea compatible con el sector comercial y las zonas residenciales adyacentes.

E3. Asegurar que el sitio esté diseñado para los peatones y cómodo para caminar.

E4. Garantizar que el nuevo vecindario se convierta en parte integral del Pueblo (usando los esfuerzos recientes de Walk, Bike, Ride y Downtown Revitalization).



49

Development Objectives

F Balance guiding principles and development objectives with a viable development program that is sustainable over the long-term and can be constructed in an orderly and timely fashion.

- i. Prepare an overall program for development and management that implements guiding principles, to the extent feasible, while achieving long-term viability.
- ii. Accommodate densities and design features necessary to qualify for essential funding.
- iii. Consider specific and relevant regulatory actions that would be necessary to implement the development program.
- iv. Consider economic factors, including those related to potential investors, affordable housing developers, and future residents.
- v. Develop a phasing plan that reflects market conditions and encourages construction to begin as early as practical.



Objetivos de Desarrollo

Diseño Realista (Factible)

F1. Asegurar que el plan final priorice todos estos objetivos más importantes y factibles (posibles de lograr) a lo largo plazo.

F2. Cumplir con los requisitos de diseño y número de unidades para poder recibir los fondos públicos disponibles para el proyecto.

F3. Tomar en cuenta las acciones regulatorias específicas y relevantes necesarias para implementar el proyecto.

F4. Tener en cuenta los factores económicos, incluidos los posibles inversores, desarrolladores de viviendas asequibles y futuros residentes.

F5. Asegurar que el plan se implemente por etapas, reconociendo las condiciones del mercado e intentando comenzar la construcción tan pronto como sea posible.



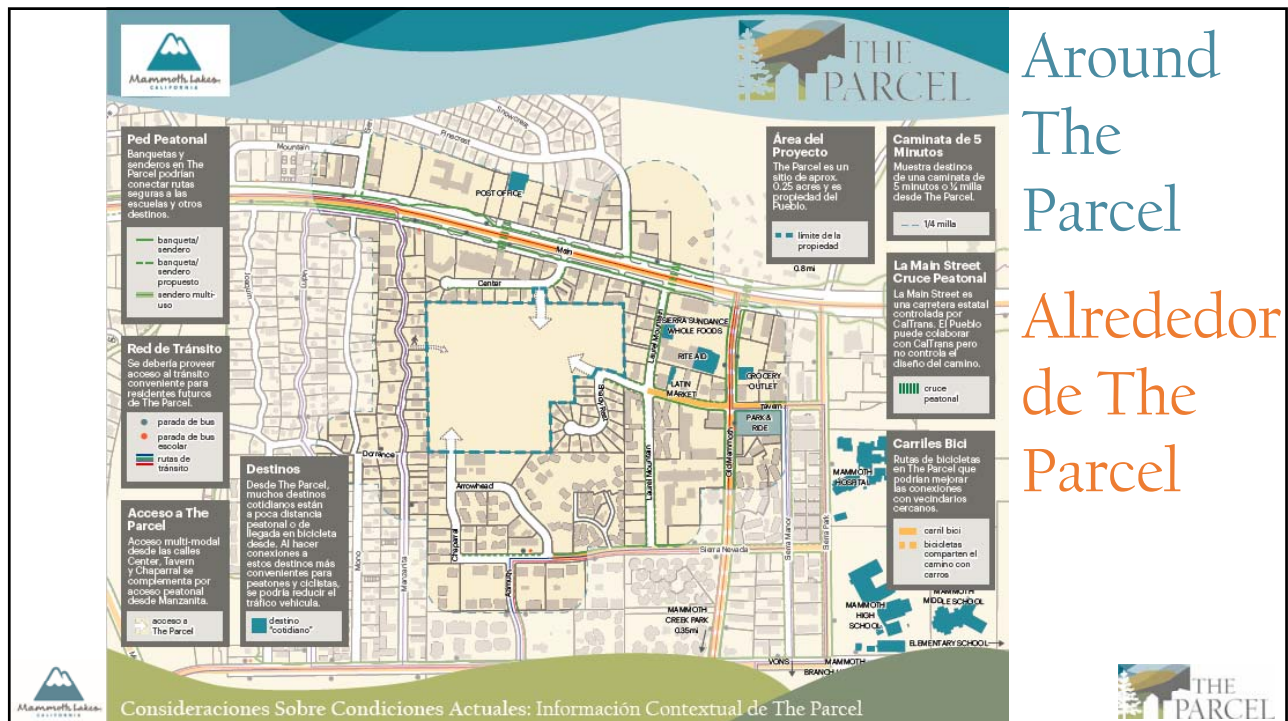
50

Site Analysis

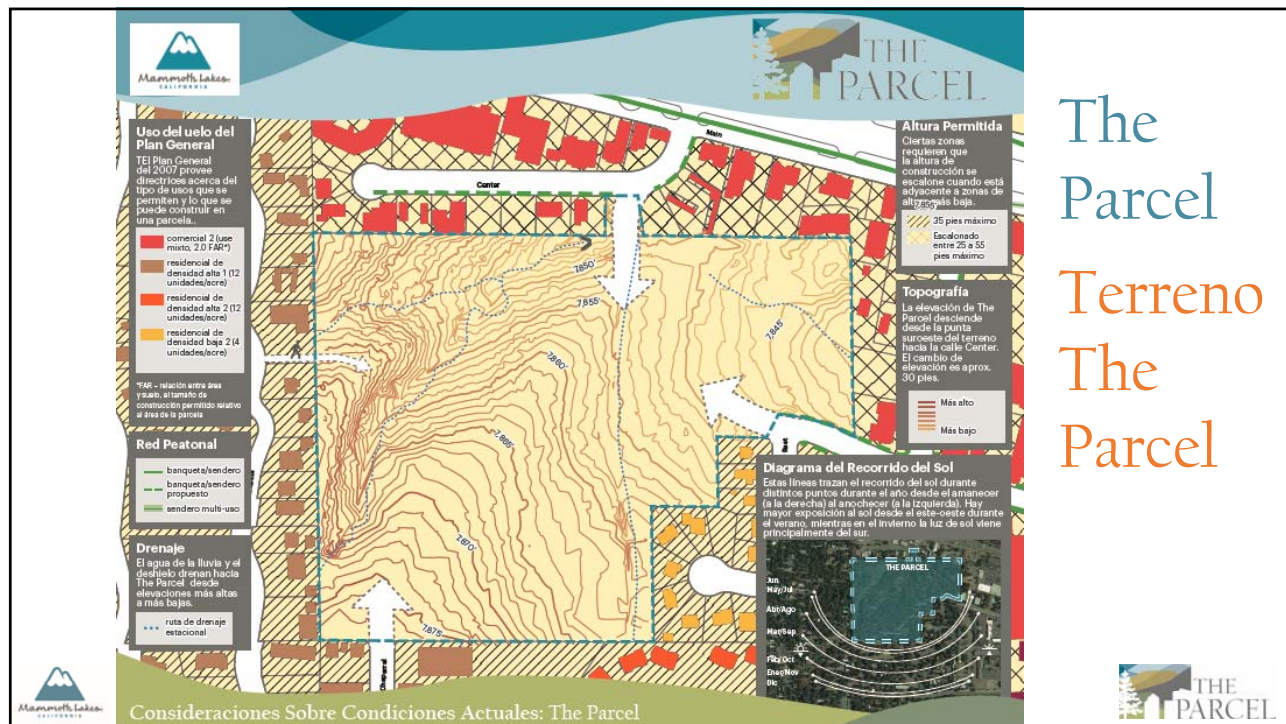
Análisis del Sitio



51



52



The Parcel Terreno The Parcel

53

What's Next?

¿Que Sigue?



54

Spanish Meetings

August 11th & 17th

The same meeting,
on two different
days

Reuniones en Español

11 y 17 de agosto

La misma reunión
en dos días
diferentes



55

Comment Online

Comente en línea

EngageMammothLakes.com

Casa Ciudad de Mammoth Lakes Sitio Web ¡Notifícame! La parcela Iniciar sesión | Registro

Engage
Mammoth Lakes

Involucrar a Mammoth Lakes!

Bienvenido a Participar Mammoth Lakes! Su plataforma de participación de la comunidad en línea para darle a su comentario o aporte en varios proyectos e iniciativas en la ciudad de Mammoth Lakes.

SIGN UP
...and engage with us!

¡Síguenos en Facebook!



56

Multi-Day Design Workshop

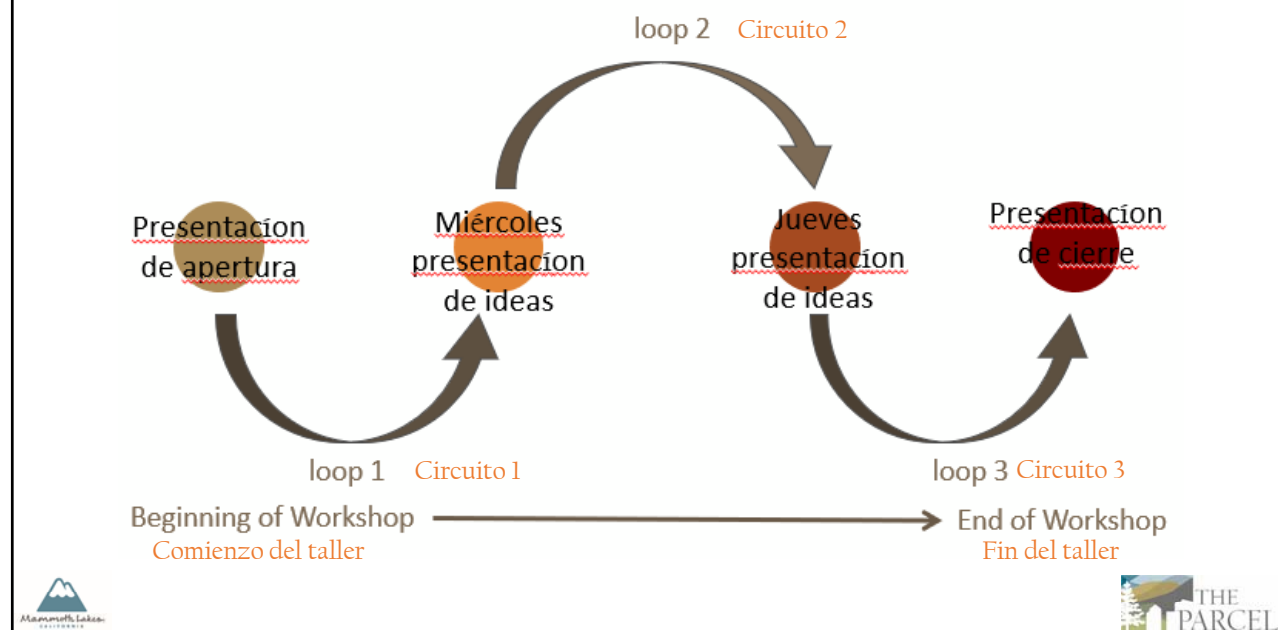
Taller multijornada de diseño



57

Feedback Loops

Circuitos de retroalimentación



58

Open Studio

Estudio abierto



59

Studio Pin-Up

Presentación de ideas



60

Brown Bag Lunch

Almuerzo con vianda propia



61

Closing Presentation

Presentación de cierre



62

Questions?

¿Preguntas?



Grady Dutton, Public Works Director, theparcels@TownofMammothLakes.ca.gov or (760) 965-3659
(please leave a message) (por favor, deje un mensaje).



63

Activities

Actividades



64

Mapping Tables

Mesas de localización



65

Visual Preference

Preferencia Visual



66

Stay Involved!

Participate online:

Participe en línea:

¡Siga participando!

EngageMammothLakes.com

To find out more:

Para averiguar más:

www.theparcelmammothlakes.com

The Parcel Facebook, Twitter, Instagram

Multi-Day Design Workshop August 20 – 23!

¡Taller multijornada de diseño 20 – 23 de agosto!



Grady Dutton, Public Works Director, theparcel@TownofMammothLakes.ca.gov or (760) 965-3659
(please leave a message) (por favor, deje un mensaje).

