



NORTH FAIR OAKS ZONING
REZONIFICACIÓN DE NORTH FAIR OAKS

Public Workshop: Industrial Mixed Use
Uso Mixto Industrial

May 9, 2019

Welcome and Meeting Objectives:

- Provide further information on the draft Industrial Mixed Use zoning
- Provide information on proposed uses, heights, and other development standards in the draft zoning
- Collect feedback and input
- Provide information on the process and timeline adopting the zoning
- Provide information on how to participate in the process going forward

Bienvenida y Objetivos de la Reunión:

- Presentar más información sobre el proyecto de zonificación de uso mixto industrial.
- Comparta información sobre usos propuestos, alturas y otros estándares de desarrollo en el borrador de zonificación
- Recopilar retroalimentación y entrada
- Compartir el proceso y el calendario de adopción de la zonificación.
- Cómo el público puede participar en el proceso.



North Fair Oaks Rezoning *Rezonificación de North Fair Oaks*

Agenda

- Meeting Agenda:
 - Presentation
 - Brief Question and Answer Session
 - Information Exchange at Workstations
 - Meeting Evaluation and Close

Agenda

- Agenda de la Reunión:
 - Presentación
 - Breve Sesión de Preguntas y Respuestas
 - Intercambio de Información en las Estaciones Designadas
 - Evaluaciones de la Reunión y Cierre



North Fair Oaks Rezoning
Rezonificación de North Fair Oaks

Group Agreements

- Group Agreements:
 - Speak one and a time and speak respectfully
 - Listen for understanding
 - Speak from your own experience
 - Let the facilitator guide the process
 - Silence devices

Acuerdos de Grupo

- Acuerdos de Grupo:
 - Hablar respetuosamente y una persona a la vez
 - Escuchar para entender
 - Hablar desde su propia experiencia
 - Dejar que el facilitador guíe el proceso
 - Silenciar aparatos electrónicos

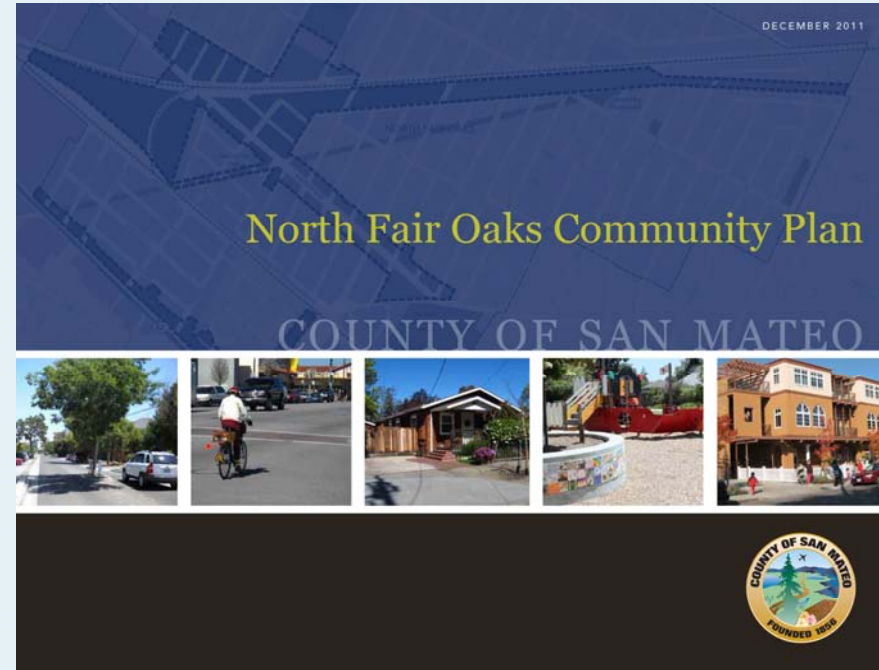


North Fair Oaks Rezoning
Rezonificación de North Fair Oaks

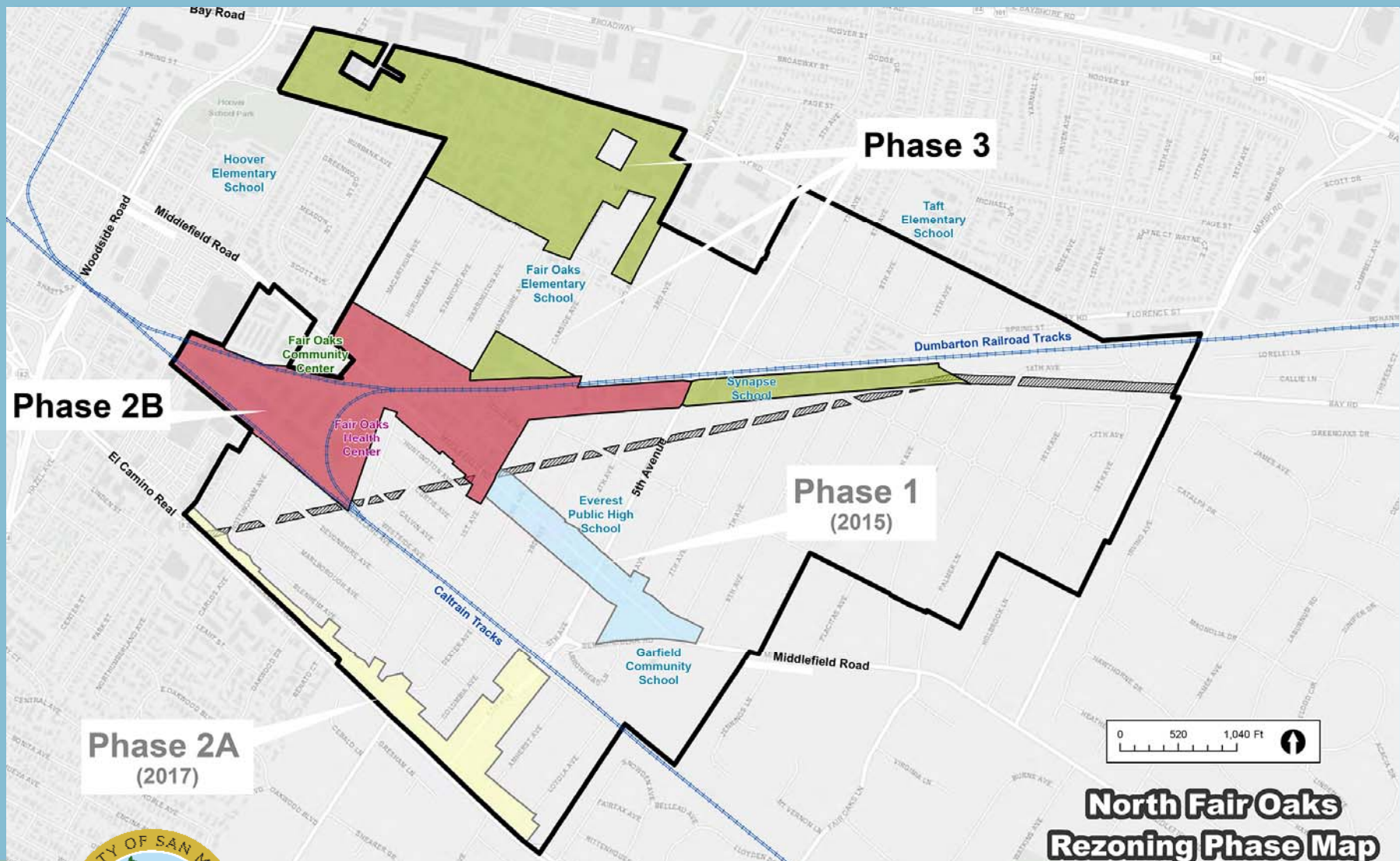
North Fair Oaks Community Plan

El Plan Comunitario de North Fair Oaks

- Adopted in 2011
- Establishes the vision and goals for the development and improvement of NFO for the next 25–30 years
- Adoptado en 2011
- Establece la visión y las metas para el desarrollo del área de NFO para los siguientes 25-30 años



North Fair Oaks Rezoning *Rezonificación de North Fair Oaks*



**North Fair Oaks
Rezoning Phase Map**



North Fair Oaks Rezoning Areas
Áreas de rezonificación de North Fair Oaks



Industrial Mixed-Use Rezoning Area

Área de Uso Mixto Industrial

Community Plan Objectives

- 🏠 Greater variety and mix of uses
- 🏠 Reduction in more intensive industrial uses
- 🏠 More housing
- 🏠 Improvement of under-developed properties
- 🏠 Better pedestrian and bicycle access and transit service
- 🏠 Better parking conditions

Objetivos del Plan Comunitario

- 🏠 Mayor variedad y mezcla de usos
- 🏠 Reducción en usos industriales más intensivos
- 🏠 Mas viviendas
- 🏠 Mejora de propiedades subdesarrolladas
- 🏠 Mejor acceso para peatones y bicicletas
- 🏠 Mejores condiciones de estacionamiento



North Fair Oaks Rezoning *Rezonificación de North Fair Oaks*

What Is Zoning?

Zoning is a set of regulations defining how a specific property may be used:

- What types of businesses or residences may be created
- The size, height, bulk, and design of new buildings
- Setbacks, stepbacks, required parking, and other development standards

¿Qué es la Zonificación?

La **zonificación** es una serie de leyes que reglamentan cómo se puede usar una propiedad:

- Qué tipos de negocios o viviendas están permitidos
- El tamaño, la altura, la densidad y el diseño del edificio
- Retrocesos o retranqueos (“setbacks”), requisitos de estacionamiento y otras normas de desarrollo



North Fair Oaks Rezoning
Rezonificación de North Fair Oaks

Purpose of Rezoning

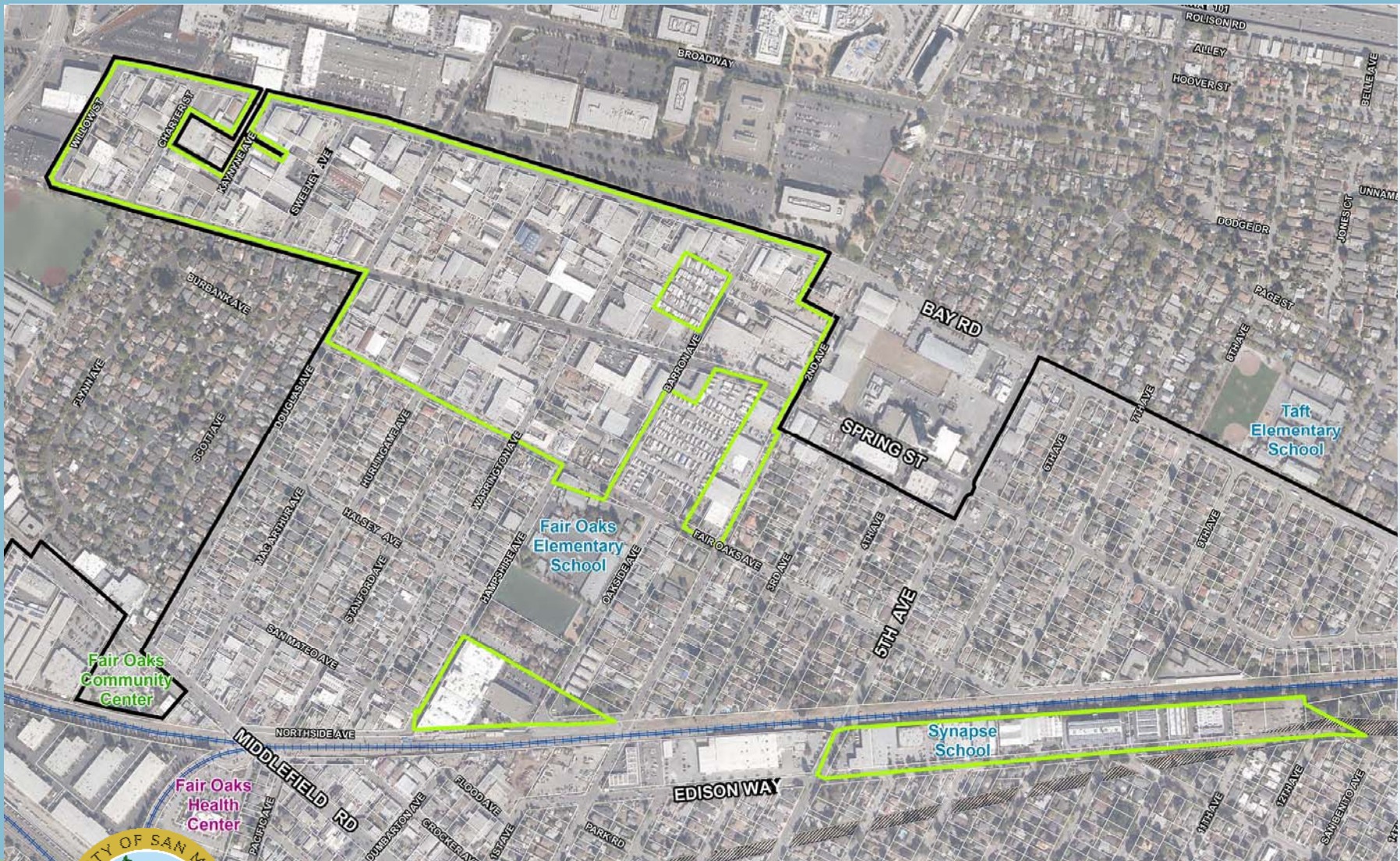
- Achieve the goals for development of North Fair Oaks
- Make the zoning consistent with adopted the Plan for the area
- Establish new rules for the development and use of properties, consistent with the NFO Plan

Propósito de la Rezonificación

- Alcanzar los objetivos para el desarrollo de North Fair Oaks
- Hacer que la zonificación sea consistente con el Plan adoptado para el área
- Establecer nuevas reglas para el desarrollo y uso de propiedades, de acuerdo con el Plan NFO

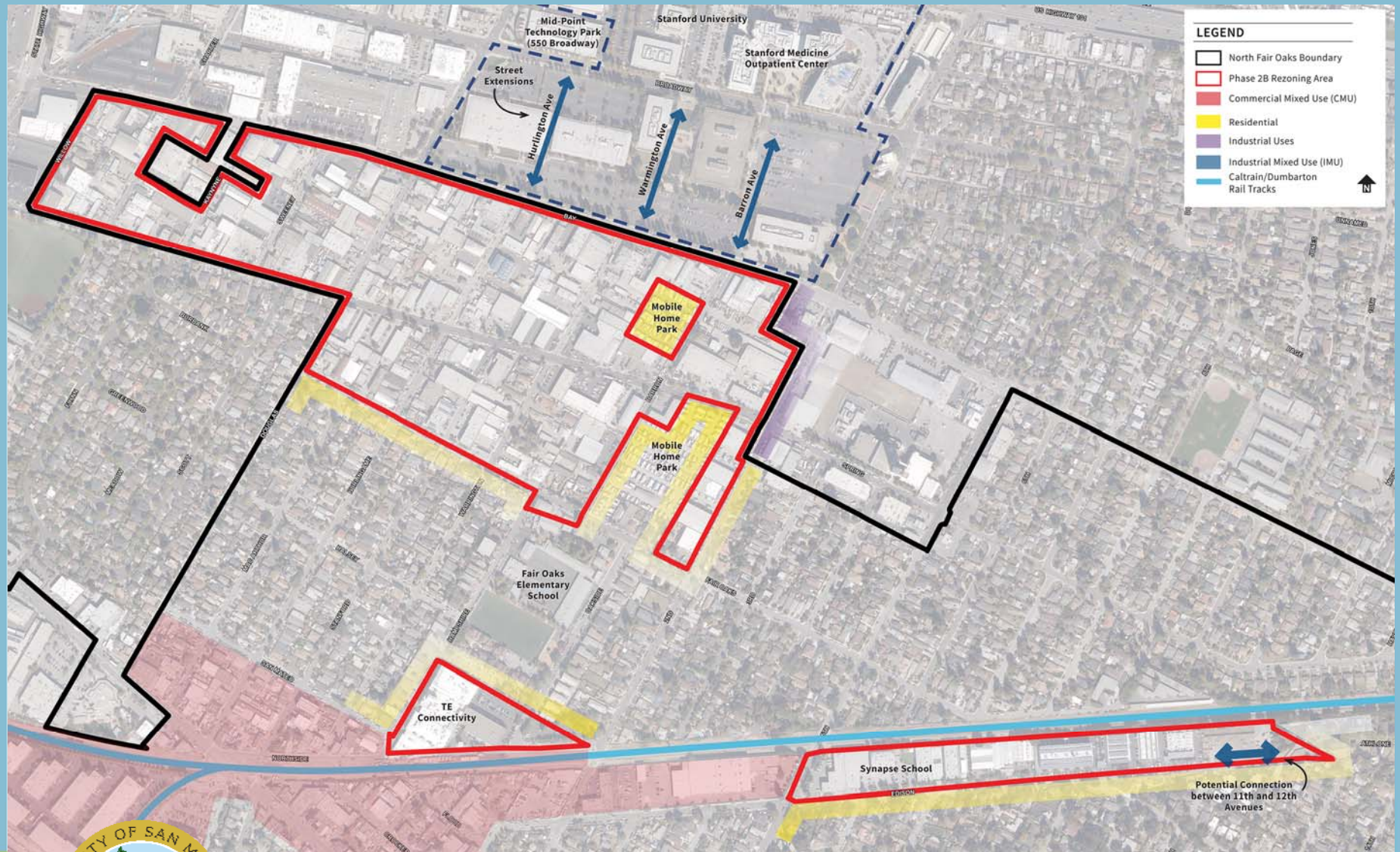


North Fair Oaks Rezoning *Rezonificación de North Fair Oaks*



Rezoning Phase 3: Industrial Mixed-Use

Fase 3: Uso Mixto Industrial



North Fair Oaks Rezoning

Rezonificación de North Fair Oaks

Industrial Mixed Use Zoning: Basic Concept

- A mix of lighter, less-intensive industrial uses with commercial, institutional, limited office, and limited residential uses
- Multifamily residential only in designated areas
- Strict limits on allowed office development
- Live-work (low density residential combined with industrial or commercial) allowed

Zonificación de Uso Mixto Industrial: Concepto Básico

- Una combinación de usos industriales más ligeros y menos intensivos, con uso comercial, institucional, oficinas limitadas y usos residenciales limitados
- Residencial multifamiliar solo en áreas designadas.
- Límites estrictos en el desarrollo de oficinas permitidas
- Se permite unidades de vivienda y trabajo (residencial de baja densidad combinado con industrial o comercial)



North Fair Oaks Rezoning
Rezonificación de North Fair Oaks

Industrial Mixed Use Zoning: Revised Standards

- Allowed Uses
- Height
- Density
- Design
- Parking

Zonificación de Uso Mixto Industrial: Normas Revisadas

- Usos permitidos
- Altura
- Densidad
- Diseño
- Estacionamiento



North Fair Oaks Rezoning
Rezoning de North Fair Oaks

Industrial Mixed Use Zoning: Proposed Uses

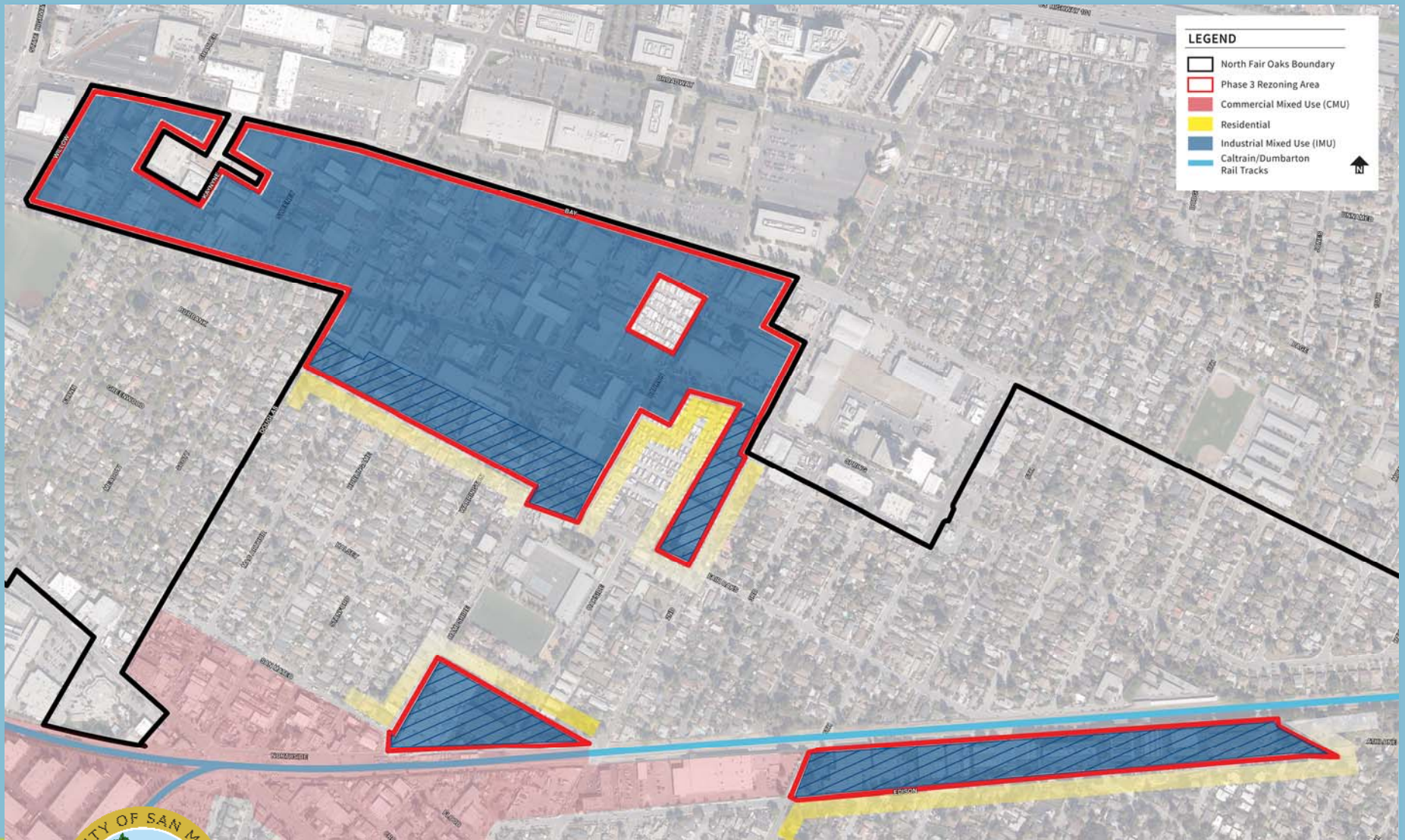
- Light industrial
- Commercial/retail
- Institutional
- Live-work
- Limited office
- Limited multifamily residential

Rezonificación de Uso Industrial Mixto: Usos Propuestos

- Industrial ligero
- Comercial / minorista
- Institucional
- Vivienda y trabajo
- Oficina limitada
- Residencial multifamiliar limitado



North Fair Oaks Rezoning
Rezonificación de North Fair Oaks



LEGEND

- North Fair Oaks Boundary
- Phase 3 Rezoning Area
- Commercial Mixed Use (CMU)
- Residential
- Industrial Mixed Use (IMU)
- Caltrain/Dumbarton Rail Tracks



North Fair Oaks Rezoning

Rezonificación de North Fair Oaks

Industrial Mixed Use Zoning: Height

- Height: 40 feet for all uses
- Lot Coverage: 80% max
- Setbacks: 0 – 10 feet
- Floor Area Ratio:
 - Residential: N/A
 - Commercial: 0.75
 - Institutional: 1.25
 - Industrial: 1.25
 - Mixed-Use: 1.0
- Residential Density: 40 units/acre

Zonificación de Uso Mixto Industrial: Altura

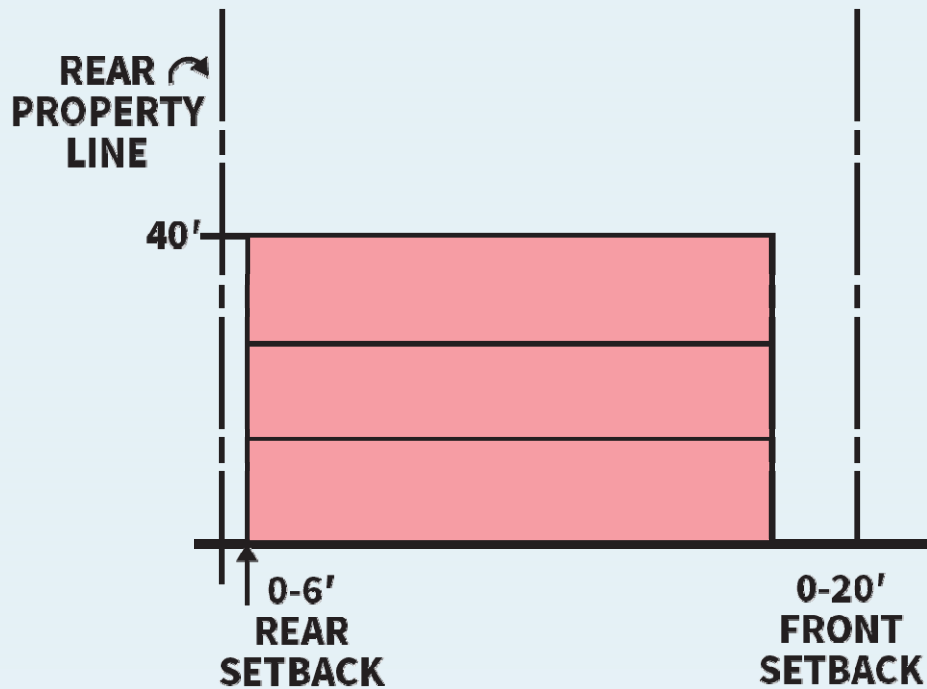
- Altura: 40 pies para todos los usos.
- Cobertura del lote: 80% max.
- Reveses: 0 - 10 pies
- Relación de Superficie:
 - Residencial: N / A
 - Comercial: 0.75
 - Institucional: 1.25
 - Industrial: 1.25
 - Uso mixto: 1.0
- Densidad residencial: 40 un./acre



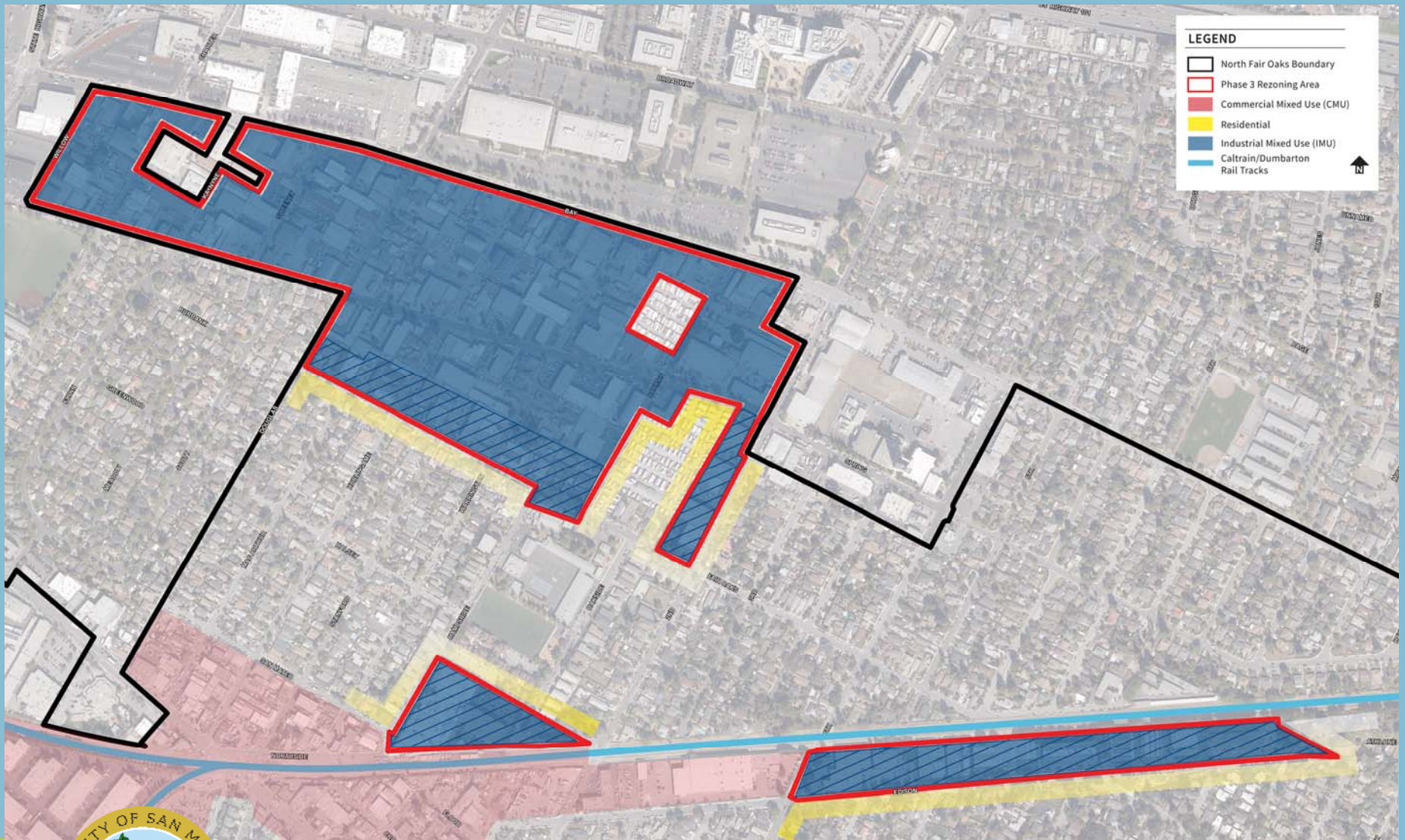
North Fair Oaks Rezoning *Rezoning de North Fair Oaks*

Industrial Mixed Use Zoning: Height

Zonificación de Uso Mixto Industrial: Altura



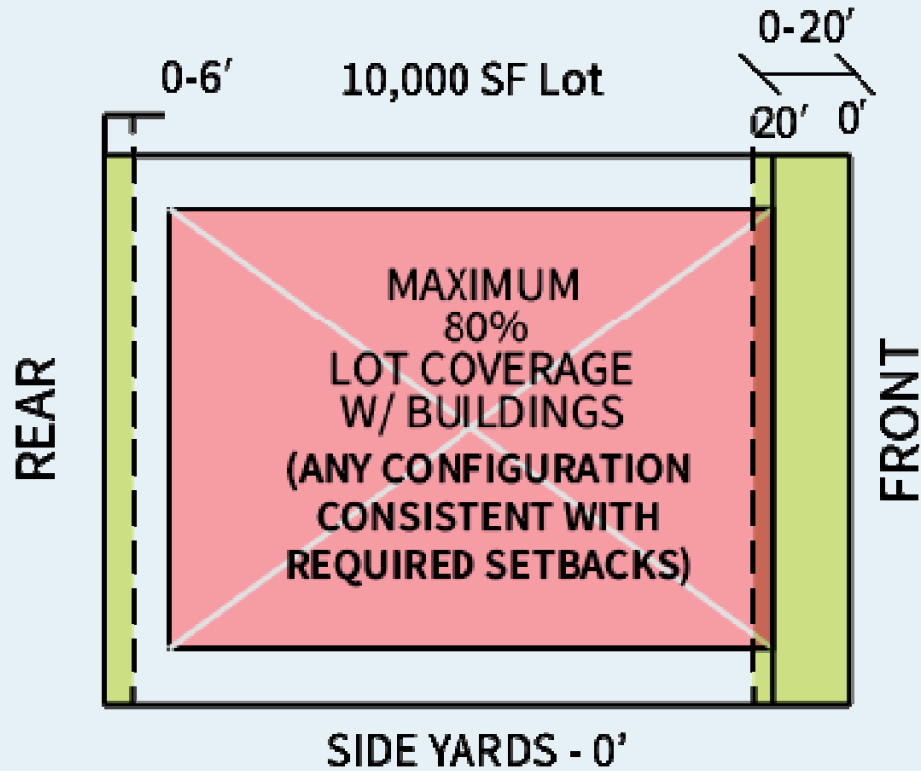
North Fair Oaks Rezoning *Rezoning de North Fair Oaks*



North Fair Oaks Rezoning

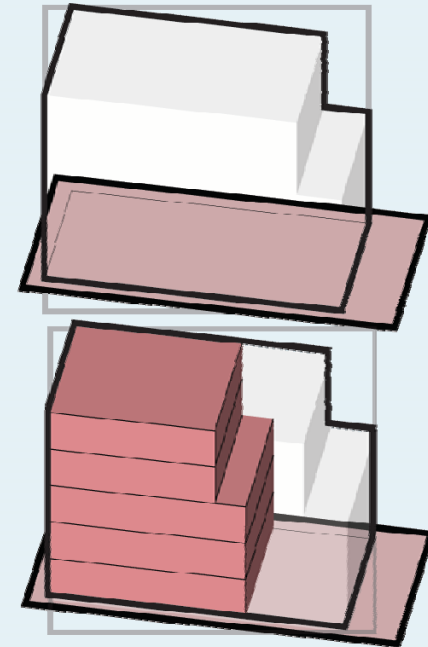
Rezonificación de North Fair Oaks

Industrial Mixed Use Zoning:



Uso Mixto Industrial:

FAR EXAMPLE



2.0 FAR



North Fair Oaks Rezoning
Rezonificación de North Fair Oaks

Industrial Mixed Use Zoning: Design Standards

Design standards

- How individual buildings may be designed
- How buildings maintain compatibility with each other and the neighborhood
- Design standards are consistent across the rezoning areas

Zonificación de Uso Mixto Industrial: Estándares de Diseño

Normas de diseño

- Cómo se pueden diseñar los edificios individuales
- Cómo los edificios mantienen la compatibilidad entre sí y con el vecindario.
- Los estándares de diseño son consistentes en todas las áreas de rezonificación.



North Fair Oaks Rezoning
Rezonificación de North Fair Oaks

Industrial Mixed Use Zoning: Design Standards

Design standards – examples:

- Buildings must be oriented toward primary streets
- Building facades, roof heights, step-backs, and architectural elements must be varied
- Buildings must use high-quality, durable materials
- Continuous blank walls are prohibited

Uso Mixto Industrial: Estándares de Diseño

Las normas de diseño - ejemplos:

- Los edificios deben estar orientados hacia las calles principales
- Fachadas de edificios, alturas de techo, retrocesos, y elementos arquitectónicos deben ser variadas
- Los edificios deben utilizar materiales duraderos y de alta calidad
- Se prohíbe proponer las paredes en blanco continuo



North Fair Oaks Rezoning
Rezonificación de North Fair Oaks

Industrial Mixed Use Zoning: Design Standards

Design standards – examples:

- Parking, garage entries, vents, garbage, mechanical equipment must be screened or out of sight
- Projects must provide trees and landscaping
- Signage must be limited in size
- Required utilities (including power lines) must be installed underground

Uso Mixto Industrial: Estándares de Diseño

Las normas de diseño - ejemplos:

- Las áreas de estacionamiento, entradas de garaje, respiraderos, basura, equipo mecánico deben estar cubiertos o fuera de la vista.
- Los proyectos deben proporcionar árboles y paisajismo.
- La señalización en los edificios debe ser limitada en tamaño
- Los servicios públicos necesarios deben ser subterráneos (incluidas a las líneas eléctricas)



North Fair Oaks Rezoning *Rezonificación de North Fair Oaks*

Industrial Mixed Use Zoning: Parking Standards

Parking Standards: ensure that each project “parks itself.”

Example standards:

- Manufacturing: 1 space/1500 sq. ft.
- Wholesale businesses: 1 space/750 sq. ft.
- Residential: 1 space per 0-2 bedrooms, 2 spaces per 3+ bedroom
- Offices: 1 space per 400 sq. ft.
- *See Parking Handout*

Uso Mixto Industrial: Estándares de Estacionamiento

Normas de estacionamiento: asegúrese de que cada proyecto proporcione un nuevo estacionamiento en el sitio y fuera de la calle

Ejemplos de normas:

- Fabricación: 1 espacio / 1500 pies cuadrados.
- Negocios al por mayor: 1 espacio / 750 pies cuadrados.
- Residencial: 1 espacio por 0-2 habitaciones, 2 espacios por 3+ habitaciones
- Oficinas: 1 espacio por cada 400 pies cuadrados.
- *Ver folleto de estacionamiento*



North Fair Oaks Rezoning
Rezonificación de North Fair Oaks



Industrial Mixed-Use Examples

Ejemplos de Uso Mixto Industrial



Industrial Mixed-Use Examples

Ejemplos de Uso Mixto Industrial

Industrial Mixed Use Zoning: Summary

- Less intensive industrial uses; multi-family residential only in designated areas; limited office; live-work, institutional and commercial permitted
- 40 foot height limit
- New design standards
- New parking standards

Uso Mixto Industrial: Sumario

- Usos industriales que son menos intensivos; residencial multifamiliar solo en áreas designadas; oficina limitada; unidades de vivienda y trabajo; usos de institucional y de comercial permitidas.
- Límite de altura de 40 pies
- Nuevos estándares de diseño
- Nuevos estándares de estacionamiento



North Fair Oaks Rezoning
Rezonificación de North Fair Oaks

Next Steps

- **NFO Community Council Hearing: May 16 (study session); May 30**
- **Planning Commission Hearings: June/July**
- **Board of Supervisors Hearings: July/August**

Próximos Pasos

- **Audiencia del Concilio Comunitario de NFO: 16 de mayo (sesión de estudio); 30 de mayo**
- **Audiencias de la Comisión de Planificación: Junio/Julio**
- **Audiencia de la Junta de Directores: Julio/Agosto**



<http://planning.smcgov.org/rezoning>

How to be Involved

- North Fair Oaks Community Council Hearings
- Planning Commission Hearings
- Board of Supervisors Hearings
- Direct input to Planning Department
- Sign up for email updates

Cómo Participar

- Audiencias de la Asamblea Comunitaria de North Fair Oaks
- Audiencias de la Comisión de Planificación
- Audiencias de la Junta de Supervisores
- Dirigir comentarios al Departamento de Planificación
- Solicitar recibir información por correo electrónico



<http://planning.smcgov.org/rezoning>

Questions? ¿Preguntas?

<http://planning.smcgov.org/rezoning>

