

APPENDIX FEIS-1
ORIGINAL COMMENT LETTER



UNITED STATES ENVIRONMENTAL PROTECTION AGENCY
REGION IX
75 Hawthorne Street
San Francisco, CA 94105-3901

November 8, 2019

Ms. Shelly Lo
Los Angeles Housing and Community Investment Department
1200 West 7th Street, 8th Floor
Los Angeles, California 90012

Subject: Draft Environmental Impact Report/Statement for the Rose Hill Courts Redevelopment Project, Los Angeles County, California (EIS No. 20190231)

Dear Ms. Lo:

The U.S. Environmental Protection Agency has reviewed the above-referenced document pursuant to the National Environmental Policy Act, Council on Environmental Quality regulations (40 CFR Parts 1500-1508), and our NEPA review authority under Section 309 of the Clean Air Act.

The EPA reviewed the Notice of Intent to prepare a Draft Environmental Impact Statement (DEIS) for the proposed redevelopment project and provided scoping comments in our letter dated October 19, 2018. Our scoping letter recommended the City of Los Angeles, on behalf of the US Department of Housing and Urban Development, address several issues including fugitive dust controls, lead and asbestos hazard abatement, and evaluation of environmental justice impacts. We appreciate that the City addressed our recommendations in the DEIS.

Effective October 22, 2018, EPA no longer includes ratings in our DEIS comment letters. Information about this change and EPA's continued roles and responsibilities in the review of federal actions can be found on our website at: <https://www.epa.gov/nepa/epa-review-process-under-section-309-clean-air-act>. We appreciate the opportunity to review this DEIS. When the Final EIS is released for public review, please send one copy to the address above (mail code: TIP-2). If you have any questions, please contact me at (415) 947-4161, or contact Jean Prijatel, the lead reviewer for this project, at 415-947-4167 or prijatel.jean@epa.gov.

Sincerely,

A handwritten signature in black ink that reads "Connell Dunning".

Connell Dunning, Acting Manager
Environmental Review Branch

cc: Dhiraj Narayan, Housing Authority of the City of Los Angeles
Kathleen McNulty, US Department of Housing and Urban Development

APPENDIX FEIS-2
OPEN HOUSE FLYER

OPEN HOUSE

Rose Hills Courts

Proposed Redevelopment

The Housing Authority of the City of Los Angeles (HACLA) and the Los Angeles Housing Community + Investment Department (HCIDLA) have issued the Joint Draft Environmental Impact Report (EIR) and Draft Environmental Impact Statement (EIS) for Rose Hill Courts. The Draft EIR/EIS can be found here: http://home.hacla.org/dsprojects/ID/8/Rose-Hill-Courts#item4_1. Both HACLA and Related welcome community members to attend the Open House for questions on the Draft EIR/EIS, current status of the project design, soon-to-be published Relocation Plan, and potential transportation infrastructure.

Please join us to share your thoughts and hear about our plans!



Images are for illustration purposes ONLY. Actual final project may differ from that shown.



When:

Tuesday,

October 8, 2018

5:00 7:00 pm

Where:

Rose Hills

Recreation Center

4530 Mercury Ave

LA, CA 90032

MEETING PRESENTED BY

**HACLA & RELATED
CALIFORNIA**

**REFRESHMENTS WILL BE
PROVIDED**

Questions?

John King

(213) 252 5464 or

john.king@hacla.org

Spanish Speakers Contact

George Magallanes

(213) 308 4791

RoseHillCourts@related.com

RELATED

APPENDIX FEIS-3
FACT SHEET

ROSE HILL COURTS REDEVELOPMENT FACT SHEET



HACLA and Related California have been working together since 2015 to examine options for the redevelopment of Rose Hill Courts, a 100-unit public housing project in Northeast Los Angeles. The property is in deteriorated condition and some units remain vacant due to termite damage. In September of 2017, HACLA obtained approval from its Board to examine the option of demolishing all of the existing buildings & creating brand new units in their place. HACLA and Related remain committed to upholding residents' best interests and rights in any future redevelopment of Rose Hill Courts.

PROPOSAL

HACLA and Related are proposing to demolish the existing 100 units of public housing and replace them with up to 185 units of newly built rental affordable housing. The new units will be built in two phases; Phase I will consist of up to 89 units and is being designed to accommodate all existing residents currently living onsite. Phase II will consist of up to 96 units and will provide new affordable family units.

ENVIRONMENTAL REVIEW AND ENTITLEMENTS

The Draft Environmental Impact Report (DEIR) was released for public review on September 6, 2019 with a public comment period closing on October 21, 2019 at 5:00p.m. The Draft Environmental Impact Statement (DEIS) was released for public review on September 27, 2019 with a public comment period closing on November 12, 2019 at 5:00p.m. The DEIR/DEIS can be found here: http://home.hacla.org/dsprojects/ID/8/Rose-Hill-Courts#item4_1. Related and HACLA have submitted necessary development entitlement application to the City of Los Angeles on July 27, 2019.

FINANCING PHASE

The development team and HACLA intend to keep all units in the new development affordable and will need to secure multiple sources of funding to support the cost of each phase. These sources can include tax credits, conventional debt, and competitive grants. Typically, this funding is secured after the project is fully designed and entitled and is considered the final step before construction can start.

CONSTRUCTION PHASE

Construction is currently expected to happen in two phases. Phase I will provide all the units necessary to house existing households at Rose Hills and will only require partial demolition of buildings on site. Demolition and construction will take approximately 24 months and is expected to begin in 2021. The development team will secure similar sources of financing for Phase II, since it is also expected to be an affordable housing project and Phase II construction will not start until all current residents have been offered housing in Phase I.

QUESTIONS & ANSWERS

I thought Rose Hill Courts was going to be rehabilitated? Why the switch to new construction?

HACLA and Related conducted research and analysis during 2016 and 2017 to examine the rehabilitation approach and found that this approach would not allow a good portion of our existing families to return to Rose Hill Courts because of restrictive "right sizing" requirements. Our households need more one-bedroom units (at least 25 additional one bedroom units are needed) and these cannot be created through the rehabilitation process. Additionally, almost 50% of our households qualify as senior or disabled and the rehabilitation would not provide for reasonable and compliant handicap access to the units. Lastly, due to the deteriorated condition of the existing buildings the rehabilitation became cost-prohibitive and would not provide the benefits of a new building such as larger units, modern amenities etc.

ROSE HILL COURTS REDEVELOPMENT FACT SHEET



I thought Rose Hill Courts was historic? How can it be demolished?

Rose Hill Courts has a historic designation due to the age of the buildings and as an example of early public housing. The environmental review process will consider the historic nature of the property and will examine impacts caused by demolition of the buildings and propose potential mitigation measures. HACLA and Related will engage the residents and local stakeholders to obtain their input on how best to document the history of Rose Hill Courts for future generations.

Will residents need to be relocated?

Phase I is targeted for a portion of the site that will impact the least amount of current residents. Based on initial design and current vacancies as of October 2018 it is estimated that up to 15 households might be temporarily relocated while Phase 1 is being built. These relocations may be accommodated on-site depending on availability of existing units, at nearby public housing sites or in the local rental market. These households will also be provided with a choice of a Section 8 voucher if they wish to move away permanently. The current plan assumes the remainder of residents will remain onsite in their units while Phase I is being constructed. Once Phase I is completed, the relocated residents and the residents still residing in the older buildings will have the first right to move into one of the new units.

HACLA is in the process of preparing a detailed Relocation Plan, with input from residents and updated studies of household needs will be conducted. HUD regulations ensure that residents, subject to relocation, will be provided relocation counseling, compensation for moving expense and provided with decent, safe and sanitary housing choices.

What is the possibility that residents get to come back?

Any resident wishing to return to the development will be able to do so.

I thought the site's zoning didn't allow additional units?

An affordable housing project such as the one proposed is approved under the "Public Benefit Project" section of the Los Angeles Municipal Code. This section allows projects to request densities in excess of the 35% bonus allowed in the "density bonus" section of the LAMC.

Will the needs of the senior residents be met? What about amenities for families with children?

With new construction, units will be built to be fully accessible and senior-specific amenities and services will be provided. There will be amenities built as part of Phase I, and the final build out includes a new community building and large outdoor play areas.

Will the residents and neighbors be consulted on the scope and design of the proposed Phase I and II projects?

HACLA and Related want to hear your input. Meetings for Rose Hill Courts residents to provide input and ask questions will continue throughout the process. In addition, meetings with the local community will run in parallel. Please see the contact information below to sign up for regular project updates or go to www.RHCredevelopment.com

Will new homes be affordable?

Yes. All of the units planned for Rose Hill Courts will be affordable. Current residents will move into units with similar rent structures as their current public housing. Additional units beyond the 100 replacement units will be available at a range of extremely-low to low-income households and will remain income restricted.

If you have any questions or concerns please contact John King, Director, Community Engagement at HACLA at [213.252.5464](tel:213.252.5464) and for Spanish speakers contact George Magallanes at 213-262-0349. Find us on the web at www.RHCredevelopment.com



HACLA y Related California han estado trabajando juntas desde el 2015 para examinar las opciones de reurbanización de Rose Hill Courts, un proyecto de viviendas públicas de 100 unidades del Noreste de los Ángeles. La propiedad está deteriorada y algunas unidades permanecen vacías debido a daños por termitas. En septiembre del 2017, HACLA obtuvo la aprobación de su Junta para examinar la opción de demoler todos los edificios existentes y crear unidades nuevas en su lugar. HACLA y Related siguen comprometidas a defender los mejores intereses y derechos de los residentes en cualquier futura reurbanización de Rose Hill Courts.

PROPUESTA

HACLA y Related proponen demoler las 100 unidades existentes de vivienda pública y reemplazarlas con un máximo de 185 unidades de vivienda de alquiler asequible de nueva construcción. Las nuevas unidades se construirán en dos fases; la fase I constará de un máximo de 89 unidades y se está diseñando para acomodar a todos los residentes existentes que actualmente viven en el sitio. La fase II comprenderá un máximo de 96 unidades y proporcionará nuevas unidades familiares asequibles.

REVISIÓN AMBIENTAL Y DERECHOS

La revisión ambiental del proyecto, conocida como CEQA (Ley de Calidad Ambiental de California) y NEPA (Ley de Política Ambiental Nacional), comenzó oficialmente el 19 de septiembre de 2018 con la publicación del Estudio Inicial y la Evaluación Ambiental. El Borrador del Informe del Impacto al Medio Ambiente (DEIR) fue publicado para revisión pública el 6 de septiembre de 2019 y su período de comentarios públicos se cierra el 21 de octubre de 2019 a las 5:00 p.m. El Borrador de la Declaración del Impacto al Medio Ambiente (DEIS) fue publicado para revisión pública el 27 de septiembre de 2019 y su período de comentarios públicos se cierra el 12 de noviembre de 2019 a las 5:00 p.m. El DEIR/DEIS se encuentra disponible en la siguiente liga: http://home.hacla.org/dsprojects/ID/8/Rose-Hill-Courts#item4_1. Related y HACLA ya presentaron la solicitud de derechos de urbanización correspondiente a la Ciudad de Los Ángeles el 27 de julio de 2019.

FASE DE FINANCIAMIENTO

El equipo de desarrollo y HACLA tienen la intención de asegurar que todas las unidades del nuevo desarrollo sean asequibles y para ello deben conseguir múltiples fuentes de financiamiento para respaldar el costo de cada fase. Estas fuentes pueden incluir créditos fiscales, deudas convencionales y subvenciones competitivas. Por lo general, el financiamiento se asegura cuando el proyecto está completamente diseñado y ha obtenido los derechos pertinentes, y se considera el paso final para dar comienzo a la construcción.

FASE DE CONSTRUCCIÓN

Actualmente se espera que la construcción ocurra en dos fases. La fase I proporcionará todas las unidades necesarias para albergar a las familias que residen actualmente en Rose Hills y solo requerirá la demolición parcial de los edificios del sitio. La demolición y la construcción se llevarán aproximadamente 24 meses y se espera que comiencen en el 2020. El equipo de desarrollo obtendrá fuentes de financiamiento similares para la fase II, ya que también se espera que sea un proyecto de vivienda asequible pero la construcción de la fase II no comenzará hasta que todos los residentes actuales hayan recibido oferta de vivienda en la fase I.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

Pensé que Rose Hill Courts iba a ser rehabilitado. ¿Por qué cambiar ahora a nueva construcción?

En 2016 y 2017, HACLA y Related llevaron a cabo investigaciones y análisis para examinar el enfoque de rehabilitación pero determinaron que este enfoque no permitiría regresar a Rose Hills Courts a gran parte de las familias existentes por requisitos estrictos de "tamaño correcto". Se necesitan más unidades de una recámara (al menos 25 unidades adicionales de una recámara), y estas no se pueden generar con el proceso de rehabilitación. Además, aproximadamente el 50% de nuestros hogares califican como viviendas para personas de la tercera edad o discapacitadas y la rehabilitación no proporcionaría acceso razonable y adecuado a las unidades para discapacitados. Por último, debido al deterioro de los edificios existentes, la rehabilitación tendría un costo prohibitivo y no proporcionaría beneficios de edificios de nueva construcción tales como unidades más grandes, instalaciones modernas, etc.

Pensé que Rose Hill Courts era edificio histórico. ¿Cómo es que se puede demoler?



Rose Hill Courts se considera edificio histórico debido a la antigüedad de los edificios y es un ejemplo de las primeras viviendas de construcción pública. El proceso de revisión ambiental considerará la naturaleza histórica de la propiedad y examinará el impacto que puede tener la demolición de los edificios y propondrá posibles medidas de mitigación. HACLA y Related preguntarán a los residentes y a las partes interesadas locales para obtener su opinión sobre la mejor manera de documentar la historia de Rose Hill Courts para las generaciones futuras.

¿Los residentes tendrán que reubicarse?

La fase I está destinada a la parte del sitio que afectará a la menor cantidad de residentes actuales. Según el diseño inicial y las vacantes actuales con fecha de octubre del 2018, se estima que el máximo de familias que tendría que reubicarse temporalmente mientras se construya la fase 1 es de 15. Estas reubicaciones podrían consistir en traslados dentro del mismo proyecto, si hay unidades disponibles, en sitios de vivienda pública cercanos existentes o en el mercado local de viviendas de alquiler. A estos hogares también se les proporcionará la opción de un vale de Sección 8 si desean mudarse de forma permanente. El plan actual asume que el resto de los residentes permanecerán en sus unidades mientras se construya la fase I. Una vez que se complete la fase I, los residentes reubicados y los residentes que se hayan quedado en los edificios más antiguos serán los primeros con derecho a mudarse a una de las unidades nuevas.

HACLA actualmente está elaborando un Plan de reubicación detallado, considerando la opinión de los residentes y se llevarán a cabo estudios actualizados respecto de las necesidades de las familias. Los reglamentos de HUD garantizan que los residentes que sean sujetos a reubicación recibirán asesoramiento para la reubicación, compensación por gastos de mudanza y se les ofrecerán opciones de vivienda decentes, seguras e higiénicas.

¿Cuál es la posibilidad de que los residentes regresen?

Cualquier residente que desee regresar al desarrollo podrá hacerlo.

¿Pensaba que la zonificación del sitio no permitía unidades adicionales?

Un proyecto de vivienda asequible, tal como el proyecto propuesto, está aprobado de conformidad con la sección "Proyecto de Beneficio Público" del Código Municipal de Los Ángeles (LAMC). Esta sección permite que se soliciten para los proyectos densidades superiores a la bonificación del 35% permitida en la sección de "bonificación por densidad" del LAMC.

¿Se respetarán las necesidades de los residentes de la tercera edad? Y ¿qué va a pasar con las instalaciones para familias con niños?

Con la nueva construcción, se edificarán unidades totalmente accesibles y con instalaciones y servicios específicos para personas de la tercera edad. Se construirán instalaciones en la fase I y el proyecto final incluirá un nuevo edificio comunidad y áreas grandes para jugar al aire libre.

¿Se consultará a los residentes y vecinos sobre el alcance y el diseño del plan propuesto para las fases I y II del proyecto?

HACLA y Related quieren escuchar su opinión. A lo largo del proceso, seguirán convocándose reuniones para los residentes de Rose Hill Courts para que puedan expresar su opinión y hacer preguntas. Además, habrá reuniones paralelas para la comunidad local. Por favor, consulte la información de contacto siguiente para suscribirse y recibir información periódica sobre el proyecto, o visite www.RHCredevelopment.com.

¿Las casas nuevas serán asequibles?

Sí. Todas las unidades planificadas para Rose Hill Courts serán asequibles. Los residentes actuales se mudarán a unidades con estructuras de renta similares a su vivienda pública actual. Habrá unidades disponibles adicionales más allá de las 100 unidades de reemplazo para familias de bajos ingresos o extremadamente bajos ingresos y seguirán teniendo límite de ingresos.

Si tiene alguna pregunta o preocupación, póngase en contacto con John King, Director de participación de la comunidad de HACLA, llamando al 213.252.5464. Las personas que hablen español se pueden poner en contacto con George Magallanes, llamando al 213-262-0349. Puede consultar información en la Web, en la página www.RHCredevelopment.com



HACLA và Related California đã cùng nhau làm việc từ năm 2015 để xem xét các tùy chọn cho việc tái phát triển Rose Hill Courts, một dự án nhà ở công cộng 100 căn ở vùng Đông Bắc Los Angeles. Khu này đang trong tình trạng xuống cấp và một số căn vẫn còn trống do hư hỏng mỗi một. Vào tháng Chín năm 2017, HACLA đã được sự chấp thuận của Hội Đồng Quản Trị để xem xét lựa chọn phá dỡ tất cả các tòa nhà hiện có & xây các căn hộ mới tại chỗ. HACLA và Related vẫn cam kết duy trì lợi ích và quyền lợi tốt nhất của cư dân đối với việc xây dựng lại Rose Hill Courts trong tương lai.

ĐỀ XUẤT

HACLA và Related đang đề xuất phá hủy 100 căn hộ hiện có và thay thế bằng 185 căn hộ mới cho thuê giá rẻ. Các căn hộ mới sẽ được xây dựng theo hai giai đoạn; Giai đoạn I sẽ bao gồm 89 căn hộ và đang được thiết kế để đáp ứng nhu cầu cho tất cả các cư dân hiện tại đang sống ở đó. Giai đoạn II sẽ xây dựng lên đến 96 căn hộ và sẽ cung cấp các căn hộ gia đình mới với giá phải chăng.

ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG VÀ ĐIỀU KIỆN

Dự án này chính thức bắt đầu quy trình đánh giá môi trường, được tuân tự gọi là CEQA và NEPA, vào ngày 19 tháng Chín, 2018, với sự tiết lộ Sơ Khởi Về Khảo Cứu và Đánh Giá Môi Trường Bản Nháp Trình Ảnh Hưởng Môi Trường (DEIR) đã được tiết lộ để công chúng xét duyệt ngày 6 tháng Chín, 2019 với thời kỳ công chúng đóng góp ý kiến chấm dứt ngày 21 tháng Mười, 2019 lúc 5:00 chiều. Bản Nháp Khảo Định Ảnh Hưởng Môi Trường (DEIS) đã được tiết lộ để công chúng xét duyệt ngày 27 tháng Chín, 2019 với thời kỳ công chúng đóng góp ý kiến chấm dứt ngày 12 tháng Mười Một, 2019 lúc 5:00 chiều. Bản DEIR/DEIS có thể tìm thấy tại http://home.hacla.org/dsprojects/ID/8/Rose-Hill-Courts#item4_1. Related và HACLA đã nộp hồ sơ để xin các giấy phép cần thiết cho dự án phát triển với Thành Phố Los Angeles ngày 27 tháng Bảy, 2019

GIẢI ĐOẠN TÀI CHÍNH

Nhóm phát triển và HACLA có ý định giữ giá cả phải chăng cho tất cả các căn hộ trong khu phát triển và sẽ cần phải có nhiều nguồn tài trợ để hỗ trợ chi phí cho từng giai đoạn. Những nguồn này có thể bao gồm tín dụng thuế, nợ thông thường và các khoản trợ cấp cạnh tranh. Thông thường, khoản tài trợ này được đảm bảo sau khi dự án được thiết kế đầy đủ và được cấp phép và được coi là bước cuối cùng trước khi có thể bắt đầu xây dựng.

GIẢI ĐOẠN XÂY DỰNG

Việc xây dựng dự kiến sẽ tiến hành theo hai giai đoạn. Giai đoạn I sẽ cung cấp số căn hộ cần thiết cho tất cả các hộ gia đình hiện sống tại Rose Hills và sẽ chỉ cần phá bỏ một phần các tòa nhà hiện hữu. Việc phá dỡ và xây dựng sẽ kéo dài khoảng 24 tháng và dự kiến bắt đầu vào năm 2020. Nhóm phát triển sẽ đảm bảo các nguồn tài chính tương tự cho Giai Đoạn II, vì dự án này cũng dự kiến sẽ là một dự án nhà ở giá rẻ và xây dựng Giai Đoạn II sẽ bắt đầu cho đến khi tất cả các hộ gia đình hiện tại đã được cung cấp nhà ở trong Giai Đoạn I.

HỎI & ĐÁP

Tôi nghĩ Rose Hill Courts sẽ được khôi phục? Tại sao chuyển sang xây dựng mới?

HACLA và Related đã tiến hành nghiên cứu và phân tích trong giai đoạn 2016 và 2017 để kiểm tra phương pháp tiếp cận việc khôi phục và nhận thấy rằng cách tiếp cận này sẽ không cho phép một phần lớn gia đình hiện tại trở lại Rose Hill Courts vì những yêu cầu hạn chế về "kích thước căn hộ phù hợp". Các hộ gia đình cần nhiều căn hộ một phòng ngủ hơn (ít nhất cần 25 căn hộ một phòng ngủ) và không thể tạo ra những căn hộ này thông qua quá trình khôi phục. Ngoài ra, gần 50% số hộ gia đình đủ điều kiện là cao niên hoặc người khuyết tật và việc khôi phục sẽ không cung cấp nhà ở cho người khuyết tật hợp lý và phù hợp theo luật. Cuối cùng, do tình trạng xuống cấp của các tòa nhà hiện tại, việc khôi phục trở nên tốn kém và không mang lại lợi ích khi xây mới như các căn hộ lớn hơn, tiện nghi hiện đại v.v...

Tôi nghĩ Rose Hill Courts là khu nhà mang tính lịch sử? Làm sao có thể phá khu nhà này?



Rose Hill Courts được chỉ định là khu nhà mang tính lịch sử do tuổi của khu nhà và là ví dụ về nhà ở công cộng từ rất xưa. Quá trình đánh giá môi trường sẽ xem xét bản chất lịch sử của khu nhà và sẽ kiểm tra tác động do phá bỏ các tòa nhà và đề xuất các biện pháp giảm nhẹ tiềm năng. HACLA and Related sẽ thu hút sự quan tâm của cư dân và các cổ đông ở địa phương để có được ý kiến của họ về cách tốt nhất để ghi lại lịch sử của khu nhà Rose Hill Courts cho các thế hệ tương lai.

Cư dân sẽ cần phải di dời?

Giai đoạn I được nhắm mục tiêu làm một phần chỉ ảnh hưởng ít nhất đến cư dân hiện tại. Theo thiết kế ban đầu và các căn hộ trống hiện tại tính đến tháng Mười, 2018, ước tính có thể sẽ tạm thời tái định cư tới 15 hộ gia đình trong khi Giai Đoạn 1 đang được xây dựng. Việc di dời này có thể được cung cấp tại chỗ tùy theo tình trạng sẵn có của các căn hộ hiện tại, tại các khu nhà ở công cộng gần đó hoặc trong thị trường cho thuê địa phương. Các hộ gia đình này cũng sẽ được cung cấp lựa chọn nhận voucher của Section 8 nếu họ muốn di dời vĩnh viễn. Kế hoạch hiện tại giả định số cư dân còn lại sẽ vẫn ở trong các căn hộ của họ trong khi Giai Đoạn I đang được xây dựng. Khi Giai Đoạn I hoàn tất, các cư dân tái định cư và những cư dân vẫn đang ở trong những tòa nhà cũ sẽ có quyền ưu tiên chuyển sang một trong những căn hộ mới.

HACLA đang sửa soạn một Kế Hoạch Tái Định Cư chi tiết, với những ý kiến đóng góp của cư dân và tiến hành cập nhật các nghiên cứu về nhu cầu của các hộ gia đình. Các quy định của HUD để đảm bảo rằng cư dân, nếu phải di dời, sẽ được cung cấp tư vấn tái định cư, đền bù cho chi phí di dời và được cung cấp các lựa chọn nhà ở hợp lý, an toàn và vệ sinh.

Khả năng cư dân có thể trở lại ra sao?

Bất kỳ cư dân nào muốn trở lại khu phát triển nhà cũng sẽ có thể làm như vậy.

Tôi nghĩ rằng phân vùng của khu nhà không cho phép xây thêm các căn hộ?

Một dự án nhà ở giá rẻ, như là dự án được đề nghị, được chấp thuận chiếu theo đoạn " Dự Án cho Công Chúng" của Điều Luật Thành Phố Los Angeles theo đó các dự án có thể yêu cầu Mật Độ Dân quá 35% Mật Độ Dân Thêm trong đoạn " Mật Độ Dân Thêm" của Điều Luật Thành Phố Los Angeles (LAMC)

Có thể đáp ứng nhu cầu của cư dân cao niên không? Còn về tiện nghi cho các gia đình có con ra sao?

Với việc xây dựng mới, các căn hộ sẽ được xây dựng để có tiện nghi và dịch vụ đầy đủ cho các vị cao niên. Sẽ có các tiện nghi được xây dựng như một phần của Giai Đoạn I, và dự án xây dựng cuối cùng bao gồm một tòa nhà cộng đồng mới và các khu vực vui chơi ngoài trời lớn.

Các cư dân và khu xóm giềng có được tư vấn về phạm vi và thiết kế dự án Giai Đoạn I và II không?

HACLA và Related muốn nghe ý kiến của quý vị. Sẽ tiếp tục có các cuộc họp của cư dân Rose Hill Courts để xin ý kiến và nghe câu hỏi trong suốt quy trình. Ngoài ra, cùng lúc đó sẽ có các cuộc họp với cộng đồng địa phương, bắt đầu từ năm 2018. Vui lòng xem thông tin liên lạc dưới đây để đăng ký thường xuyên nhận bản tin cập nhật hoặc vào trang mạng www.RHCredevelopment.com

Các căn nhà mới có giá phải chăng không?

Đúng vậy. Tất cả các căn hộ dự định cho Rose Hill Courts sẽ có giá cả phải chăng. Cư dân hiện tại sẽ chuyển vào các căn hộ với cấu trúc giá thuê tương tự như nhà ở công cộng hiện tại của họ. Các căn hộ khác ngoài 100 căn hộ thay thế sẽ có sẵn cho các hộ gia đình có lợi tức thấp đến cực thấp và vẫn theo tiêu chuẩn hạn hẹp về lợi tức.

Nếu quý vị có bất kỳ thắc mắc hoặc lo ngại nào xin vui lòng liên lạc với John King, Giám Đốc, Tham Gia của Cộng Đồng tại HACLA theo số [213.252.5464](tel:213.252.5464) và những người nói tiếng Tây Ban Nha, xin liên lạc với George Magallanes theo số 213-262-0349. Xin ghé thăm trang mạng của chúng tôi tại: www.RHCredevelopment.com


APPENDIX FEIS-4
OPEN HOUSE PHOTOS

Photos from Rose Hill Courts Open House October 8, 2019




SUSTAINABLE TRANSPORTATION INFRASTRUCTURE


What would address your transportation needs the most?
Please rank your top 3.




BIKE LANE




CROSS WALK




BUS SHELTERS



RIDE SHARING



STREET LIGHT




APPENDIX FEIS-5
OPEN HOUSE SUMMARY MEMO 10/8/2019



MEMORANDUM

DATE: October 19, 2019
TO: Rose Olson, SVP
FROM: Jennifer Ing-aram, PM
SUBJECT: Rose Hill Courts – Open House Summary 10/8/2019

Event Date and Time:

October 8, 2019 from 6:00pm to 8:00pm

Event Location:

Rose Hill Recreation Center
4530 Mercury Ave.
Los Angeles, CA 90032

Team Members Present:

Dhiraj Narayan, HACLA
Rose Olson, Related
Barry Kyler, Related
Jennifer Ing-aram, Related
Mauricio Munoz, Withee Malcolm Architects
Vy Nguyen, Withee Malcolm Architects
Hector Baeza, Site Design Studio
Kevin Rodin, CDRG
Margaret Partridge, UltraSystems
Billye Breckinridge, UltraSystems
George Magallanes, Politico

Audience:

There were a total of 34 attendees, most of which are from the Rose Hill Courts development.

Materials Displayed:

Boards displayed included:

- One updated rendering of Phase 1
- One updated rendering of Phase 2
- Unit floor plan
- Landscape site plan
- Landscape Concept Imagery and Planting Sections
- Sustainable Transportation Infrastructure (STI)
- Draft Environmental Impact Report (DEIR) Impact and Mitigations

Summary:

Outreach efforts included:

- E-mail blasts to individuals on Stakeholders list
- Door-to-door distribution to Rose Hill Courts' residents
- Publication in Council District 14's newsletter

For the layout of the Open House, there were various stations around the room with team members manning the stations. Station A included rendering boards and unit floor plans, Station B included landscape site plan and landscape concept imagery and planting sections board, Station C included the STI board and surveys relating to transportation infrastructure, and Station D including two boards showing the DEIR impact and mitigations. Attendees had the opportunity to visit the various stations and ask questions.

Spanish and Vietnamese translators were available.