



City of Fort Bragg

416 N Franklin Street
Fort Bragg, CA 95437
Phone: (707) 961-2823
Fax: (707) 961-2802

Meeting Agenda Planning Commission

Wednesday, March 27, 2024

6:00 PM

Town Hall, 363 N.Main Street
and Via Video Conference

Special Meeting

MEETING CALLED TO ORDER

PLEDGE OF ALLEGIANCE

ROLL CALL

PLANNING COMMISSIONERS PLEASE TAKE NOTICE

Planning Commissioners are reminded that pursuant to the Council policy regarding use of electronic devices during public meetings adopted on November 28, 2022, all cell phones are to be turned off and there shall be no electronic communications during the meeting. All e-communications such as texts or emails from members of the public received during a meeting are to be forwarded to the City Clerk after the meeting is adjourned.

ZOOM WEBINAR INVITATION

This meeting is being presented in a hybrid format, both in person at Town Hall and via Zoom.

When: Mar 27, 2024 06:00 PM Pacific Time (US and Canada)

Topic: Planning Commission Special Meeting

Please click the link below to join the webinar:

<https://us06web.zoom.us/j/85846463218>

Or One tap mobile :

+16694449171,,85846463218# US

Or Telephone:

Dial(for higher quality, dial a number based on your current location):

+1 669 444 9171 US

Webinar ID: 858 4646 3218

International numbers available: <https://us06web.zoom.us/j/85846463218>

To speak during public comment portions of the agenda via zoom, please join the meeting and use the raise hand feature when the Chair or Acting Chair calls for public comment on the item you wish to address.

1. PUBLIC COMMENTS ON: (1) NON-AGENDA & (2) CONSENT CALENDAR

ITEMS

MANNER OF ADDRESSING THE COMMISSION: All remarks and questions shall be addressed to the Planning Commission; no discussion or action will be taken pursuant to the Brown Act. No person shall speak without being recognized by the Chair or Acting Chair. Public comments are restricted to three (3) minutes per speaker.

TIME ALLOTMENT FOR PUBLIC COMMENT ON NON-AGENDA ITEMS: Thirty (30) minutes shall be allotted to receiving public comments. If necessary, the Chair or Acting Chair may allot an additional 30 minutes to public comments after Conduct of Business to allow those who have not yet spoken to do so. Any citizen, after being recognized by the Chair or Acting Chair, may speak on any topic that may be a proper subject for discussion before the Planning Commission for such period of time as the Chair or Acting Chair may determine is appropriate under the circumstances of the particular meeting, including number of persons wishing to speak or the complexity of a particular topic. Time limitations shall be set without regard to a speaker's point of view or the content of the speech, as long as the speaker's comments are not disruptive of the meeting.

BROWN ACT REQUIREMENTS: The Brown Act does not allow action or discussion on items not on the agenda (subject to narrow exceptions). This will limit the Commissioners' response to questions and requests made during this comment period.

WRITTEN PUBLIC COMMENTS: Written public comments received after agenda publication are forwarded to the Commissioners as soon as possible after receipt and are available for inspection at City Hall, 416 N. Franklin Street, Fort Bragg, during normal business hours. All comments will become a permanent part of the agenda packet on the day after the meeting or as soon thereafter as possible, except comments that are in an unrecognized file type or too large to be uploaded to the City's agenda software application. Public comments may be emailed to CDD@fortbragg.com.

2. STAFF COMMENTS

3. MATTERS FROM COMMISSIONERS

4. CONSENT CALENDAR

All items under the Consent Calendar will be acted upon in one motion unless a Commissioner requests that an individual item be taken up under Conduct of Business.

5. DISCLOSURE OF EX PARTE COMMUNICATIONS ON AGENDA ITEMS

6. PUBLIC HEARINGS

- 6A.** [24-664](#) Continue a Public Hearing on Coastal Development Permit 2-23 (CDP 2-23), Design Review 3-24 (DR 3-24), Sign Permit 2-24 (SP 2-24), and Variance 1-24 (VAR 1-24), proposing to remodel an existing 1,536 SF convenience store with an addition of 447 SF into a 1,809 SF convenience store; install 660 SF of new landscaped area; replace and expand an existing gas station canopy; replace gas dispensing units; and replace existing canopy signs and monument sign face located at 105 South Main Street.

Attachments: [105 S. Main Continuance Memo](#)

- 6B.** [23-259](#) Receive a Report, Hold a Public Hearing, and Consider Adoption of a Resolution of the Fort Bragg Planning Commission Recommending that the City Council Amend Chapter 18.42.175 - "Tiny Homes", of Division 18 of the Fort Bragg Municipal Code to Modify Regulations and Standards for Tiny Homes; Approve Mitigated Negative Declaration

Receive a Report, Hold a Public Hearing, and Consider Adoption of a Resolution of the Fort Bragg Planning Commission Recommending that the City Council Submit an LCP Amendment Application to the Coastal Commission to Amend Chapter 17.42.175 - "Tiny Homes", of Division 17 of the Fort Bragg Municipal Code, to Modify Regulations and Standards for Tiny Homes; Approve Mitigated Negative Declaration

Attachments: [Tiny Homes Staff Report 3-27-2024](#)

[Attachment 1 - Tiny Home Ordinance ILUDC 3-27-2024](#)

[Attachment 2 - Tiny Home Ordinance CLUDC 3-27-2024](#)

[Attachment 3 - Tiny Home Consistency Analysis 3-27-2024](#)

[Attachment 4 - Track Changes New Compared with Existing Ordinance](#)

[MND Final ILUDC Zoning Amendment - Tiny Homes](#)

[Public Hearing Notice Tiny Homes 3-27-2024](#)

- 6C.** [23-261](#) Receive a Report, Hold a Public Hearing, and Consider Adoption of a Resolution of the Fort Bragg Planning Commission Recommending that the City Council Repeal Chapter 18.42.110 "Mobile Home Parks" of Division 18 of the Fort Bragg Municipal Code and Replace it with Chapter 18.42.110 "Tiny Home Communities" to Establish Standards for Tiny Home Communities; Approve Mitigated Negative Declaration.

Receive a Report, Hold a Public Hearing, and Consider Adoption of a Resolution of the Fort Bragg Planning Commission Recommending that the City Council Submit an LCP Amendment Application to the Coastal Commission to Repeal Chapter 17.42.110 "Mobile Home Parks" of Division 17 of the Fort Bragg Municipal Code and Replace it with Chapter 17.42.110 "Tiny Home Communities" to Establish Standards for Tiny Home Communities; Statutory Exemption.

Attachments: [Tiny Home Communities Staff Report 3-27-2024](#)

[Attachment 1 - Photo Illustrations](#)

[Attachment 2 - Tiny Home Community ILUDC 3-27-2024](#)

[Attachment 3 - Tiny Home Community CLUDC 3-27-2024](#)

[Attachment 4 - Consistency Analysis 3-27-2024](#)

[Attachment 5 - Existing Mobile Home Ordinance](#)

[MND Final ILUDC Zoning Amendment - Tiny Home Communities](#)

[Public Hearing Notice Tiny Home Communities 3-27-2024](#)

7. CONDUCT OF BUSINESS

- 7A. [24-667](#)** Receive Report and Provide Code Interpretation Guidance Regarding the Appropriate Level of Design Review for Solar Canopies (Photovoltaic above Parking).

Attachments: [PV Interpretation Memo to PC](#)

ADJOURNMENT

The adjournment time for all Planning Commission meetings is no later than 9:00 p.m. If the Commission is still in session at 9:00 p.m., the Commission may continue the meeting upon majority vote.

STATE OF CALIFORNIA)
)ss.
COUNTY OF MENDOCINO)

I declare, under penalty of perjury, that I am employed by the City of Fort Bragg and that I caused this agenda to be posted in the City Hall notice case on or before March 22, 2024.

Maria Flynn

Maria Flynn
Administrative Assistant, Community Development Department

NOTICE TO THE PUBLIC

Materials related to an item on this agenda submitted to the Commission after distribution of the agenda packet are available for public inspection in the Community Development Department at 416 North Franklin Street, Fort Bragg, California, during normal business hours. Such documents are also available on the City’s website at www.fortbragg.com subject to staff’s ability to post the documents before the meeting.

ADA NOTICE AND HEARING IMPAIRED PROVISIONS:

It is the policy of the City of Fort Bragg to offer its public programs, services and meetings in a manner that is readily accessible to everyone, including those with disabilities. Upon request, this agenda will be made available in appropriate alternative formats to persons with disabilities.

If you need assistance to ensure your full participation, please contact the City Clerk at (707) 961-2823. Notification 48 hours in advance of any need for assistance will enable the City to make reasonable arrangements to ensure accessibility.

This notice is in compliance with the Americans with Disabilities Act (28 CFR, 35.102-35.104 ADA Title II).



Ciudad de Fort Bragg

416 N Calle Franklin
Fort Bragg, CA 95437
Teléfono: (707) 961-2823
Fax: (707) 961-2802

Agenda de la reunión Comisión de Planificación

miércoles, 27 de marzo de 2024

6:00 p.m.

Ayuntamiento, 363 N.Main Street
y vía videoconferencia

Reunión especial

REUNIÓN CONVOCADA AL ORDEN

JURAMENTO DE LEALTAD

LLAMADA DE ROL

COMISIONADOS DE PLANIFICACIÓN POR FAVOR TOMEN AVISO

Se recuerda a los Comisionados de Planificación que, de conformidad con la política del Consejo sobre el uso de dispositivos electrónicos durante las reuniones públicas adoptada el 28 de noviembre de 2022, todos los teléfonos celulares deben estar apagados y no habrá comunicaciones electrónicas durante la reunión. Todas las comunicaciones electrónicas, como mensajes de texto o correos electrónicos de miembros del público, recibidas durante una reunión, deben enviarse al Secretario Municipal después de que se levante la reunión.

INVITACIÓN AL SEMINARIO WEB ZOOM

Este encuentro se presenta en un formato híbrido, tanto presencial en el Ayuntamiento como vía Zoom.
Cuándo: 27 de marzo de 2024, 06:00 p. m., hora del Pacífico (EE. UU. y Canadá)
Tema: Reunión especial de la Comisión de Planificación

Haga clic en el siguiente enlace para unirse al seminario web:

<https://us06web.zoom.us/j/85846463218>

O un toque móvil:

+16694449171,,85846463218# EE.UU.

O Teléfono:

Marque (para mayor calidad, marque un número según su ubicación actual):

+1 669 444 9171 EE. UU.

ID del seminario web: 858 4646 3218

Números internacionales disponibles: <https://us06web.zoom.us/j/kxbqDmYW7>

Para hablar durante las partes de la agenda para comentarios públicos a través de Zoom, únase a la reunión y utilice la función de levantar la mano cuando el presidente o el presidente interino solicite comentarios públicos sobre el tema que desea abordar.

1. COMENTARIOS DEL PÚBLICO SOBRE: (1) ARTÍCULOS QUE NO SON DE LA AGENDA Y (2) DEL CALENDARIO DE

CONSENTIMIENTO

FORMA DE DIRIGIRSE A LA COMISIÓN: Todos los comentarios y preguntas deberán dirigirse a la Comisión de Planificación; no se tomará ninguna discusión o acción de conformidad con la Ley Brown. Ninguna persona podrá hablar sin ser reconocida por el Presidente o el Presidente en funciones. Los comentarios públicos están restringidos a tres (3) minutos por orador.

ASIGNACIÓN DE TIEMPO PARA COMENTARIOS PÚBLICOS SOBRE ARTÍCULOS QUE NO ESTÁN EN LA AGENDA: Se asignarán treinta (30) minutos para recibir comentarios del público. Si es necesario, el presidente o el presidente interino puede asignar 30 minutos adicionales a los comentarios públicos después de la realización de los negocios para permitir que aquellos que aún no han hablado lo hagan. Cualquier ciudadano, después de ser reconocido por el Presidente o el Presidente Interino, podrá hablar sobre cualquier tema que pueda ser un tema apropiado para discusión ante la Comisión de Planificación por el período de tiempo que el Presidente o el Presidente Interino determine que es apropiado bajo las circunstancias de la reunión. reunión en particular, incluido el número de personas que desean hablar o la complejidad de un tema en particular. Las limitaciones de tiempo se establecerán sin tener en cuenta el punto de vista del orador o el contenido del discurso, siempre y cuando los comentarios del orador no perturben la reunión.

REQUISITOS DE LA LEY BROWN: La Ley Brown no permite acciones o discusiones sobre temas que no están en la agenda (sujeto a excepciones limitadas). Esto limitará la respuesta de los Comisionados a las preguntas y solicitudes realizadas durante este período de comentarios.

COMENTARIOS PÚBLICOS ESCRITOS: Los comentarios públicos escritos recibidos después de la publicación de la agenda se envían a los Comisionados tan pronto como sea posible después de recibirlos y están disponibles para su inspección en el Ayuntamiento, 416 N. Franklin Street, Fort Bragg, durante el horario comercial normal. Todos los comentarios se convertirán en parte permanente del paquete de la agenda el día después de la reunión o tan pronto como sea posible, excepto los comentarios que estén en un tipo de archivo no reconocido o que sean demasiado grandes para cargarse en la aplicación de software de la agenda de la Ciudad. Los comentarios públicos pueden enviarse por correo electrónico a CDD@fortbragg.com.

2. COMENTARIOS DEL PERSONAL

3. ASUNTOS DE LOS COMISIONADOS

4. CALENDARIO DE CONSENTIMIENTO

Todos los puntos del Calendario de Consentimiento se abordarán en una sola moción, a menos que un Comisionado solicite que un punto individual se aborde bajo la Conducta de Negocios.

5. DIVULGACIÓN DE COMUNICACIONES EX PARTE SOBRE PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

6. AUDIENCIAS PÚBLICAS

6A. [24-664](#)

Continuar con una audiencia pública sobre el Permiso de desarrollo costero 2-23 (CDP 2-23), la Revisión de diseño 3-24 (DR 3-24), el Permiso de señalización 2-24 (SP 2-24) y la Variación 1-24 (VAR 1) -24), proponiendo remodelar una tienda de conveniencia existente de 1,536 pies cuadrados con una adición de 447 pies cuadrados a una tienda de conveniencia de 1,809 pies cuadrados; instalar 660 pies cuadrados de nueva área ajardinada; reemplazar y ampliar la marquesina de una gasolinera existente; reemplazar las unidades dispensadoras de gas; y reemplazar los letreros existentes en el dosel y el letrero del monumento ubicado en 105 South Main Street.

Adjuntos: [105 S. Memorando de continuidad principal](#)

6B. [23-259](#)

Recibir un informe, celebrar una audiencia pública y considerar la adopción de una resolución de la Comisión de Planificación de Fort Bragg que recomienda que el Concejo Municipal enmiende el Capítulo 18.42.175 - "Casas pequeñas", de la División 18 del Código Municipal de Fort Bragg para modificar las regulaciones y Estándares para casas pequeñas; Aprobar Declaración Negativa Mitigada

Recibir un informe, celebrar una audiencia pública y considerar la adopción de una resolución de la Comisión de Planificación de Fort Bragg que recomienda que el Concejo Municipal presente una Solicitud de enmienda del LCP a la Comisión Costera para enmendar el Capítulo 17.42.175 - "Casas pequeñas", de la División 17 del Código Municipal de Fort Bragg, para Modificar Reglamentos y Estándares para Casas Pequeñas; Aprobar Declaración Negativa Mitigada

Archivos adjuntos: [Informe del personal de Tiny Homes 27/03/2024](#)

[Anexo 1: Ordenanza sobre viviendas pequeñas ILUDC 3-27-2024](#)

[Anexo 2: Ordenanza sobre viviendas pequeñas CLUDC 3-27-2024](#)

[Anexo 3: Análisis de consistencia de casas pequeñas 27/03/2024](#)

[Anexo 4: Seguimiento de cambios nuevos en comparación con la ordenanza existente](#)

[Enmienda final de zonificación del ILUDC del MND - Tiny Homes](#)

[Aviso de audiencia pública Tiny Homes 27-03-2024](#)

6C. [23-261](#)

Recibir un informe, celebrar una audiencia pública y considerar la adopción de una resolución de la Comisión de Planificación de Fort Bragg que recomienda que el Concejo Municipal derogue el Capítulo 18.42.110 "Parques de casas móviles" de la División 18 del Código Municipal de Fort Bragg y lo reemplace con el Capítulo 18.42.110 "Comunidades de hogares pequeños" para establecer estándares para comunidades de hogares pequeños; Aprobar Declaración Negativa Mitigada.

Recibir un informe, celebrar una audiencia pública y considerar la adopción de una resolución de la Comisión de Planificación de Fort Bragg que recomienda que el Concejo Municipal presente una Solicitud de enmienda del LCP a la Comisión Costera para derogar el Capítulo 17.42.110 "Parques de casas móviles" de la División 17 de el Código Municipal de Fort Bragg y reemplazarlo con el Capítulo 17.42.110 "Comunidades de hogares pequeños" para establecer estándares para comunidades de hogares pequeños; Exención estatutaria.

Archivos adjuntos: [Informe del personal de Tiny Home Communities 3-27-2024](#)

[Anexo 1 - Ilustraciones fotográficas](#)

[Anexo 2 - Comunidad de hogares pequeños ILUDC 3-27-2024](#)

[Anexo 3 - Comunidad de casas pequeñas CLUDC 3-27-2024](#)

[Anexo 4 - Análisis de coherencia 27-03-2024](#)

[Anexo 5: Ordenanza existente sobre casas móviles](#)

[Enmienda final de zonificación de ILUDC del MND - Comunidades de casas pequeñas](#)

[Aviso de audiencia pública Tiny Home Communities 3-27-2024](#)

7. CONDUCTA DE NEGOCIOS

- 7A. [24-667](#) Recibir un informe y proporcionar orientación sobre la interpretación del código con respecto al nivel apropiado de revisión del diseño para marquesinas solares (fotovoltaicas sobre estacionamiento).

Adjuntos: [Nota de interpretación de PV para PC](#)

APLAZAMIENTO

El tiempo de clausura para todas las reuniones de la Comisión de Planificación es a más tardar a las 9:00 pm. Si la Comisión todavía está en sesión a las 9:00 pm, la Comisión puede continuar la reunión con el voto mayoritario.

ESTADO DE CALIFORNIA)
)ss.
CONDADO DE MENDOCINO)

Declaro, bajo pena de perjurio, que soy empleado de la ciudad de Fort Bragg y que hice que esta agenda se publicara en el caso de avisos del Ayuntamiento el 22 de marzo de 2024 o antes.

Maria Flynn

María Flynn

Asistente Administrativa, Departamento de Desarrollo Comunitario

AVISO AL PÚBLICO

Los materiales relacionados con un tema de esta agenda presentado a la Comisión después de la distribución del paquete de agenda están disponibles para inspección pública en el Departamento de Desarrollo Comunitario en 416 North Franklin Street, Fort Bragg, California, durante el horario comercial normal. Dichos documentos también están disponibles en el sitio web de la Ciudad en www.fortbragg.com, sujeto a la capacidad del personal para publicar los documentos antes de la reunión.

AVISO DE LA ADA Y DISPOSICIONES PARA DISCAPACIDADES AUDITIVAS:

Es política de la ciudad de Fort Bragg ofrecer sus programas, servicios y reuniones públicas de una manera que sea fácilmente accesible para todos, incluidos aquellos con discapacidades. Previa solicitud, esta agenda estará disponible en formatos alternativos apropiados para las personas con discapacidad.

Si necesita ayuda para garantizar su participación total, comuníquese con la Secretaria Municipal al (707) 961-2823. La notificación con 48 horas de anticipación sobre cualquier necesidad de asistencia permitirá a la Ciudad hacer arreglos razonables para garantizar la accesibilidad.

Este aviso cumple con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (28 CFR, 35.102-35.104 ADA Título II).