

UCLA

Critical Planning

Title

Housing Development Opportunity

Permalink

<https://escholarship.org/uc/item/9nj852xj>

Journal

Critical Planning, 27(1)

Author

Blain, Leo

Publication Date

2024

DOI

10.5070/CP827063134

Copyright Information

Copyright 2024 by the author(s). This work is made available under the terms of a Creative Commons Attribution-NonCommercial License, available at <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>

Peer reviewed

Housing Development Opportunity

Oportunidad de Desarrollo de Vivienda

Leo Blain

BIO: Leo Blain is a photographer and student in UCLA's Masters of Urban and Regional Planning program. His work seeks to understand how people define and change the places they live, especially in relation to their jobs and the built environment. He grew up in Takoma Park, Maryland, but has called Los Angeles home for the last several years.

STATEMENT: There is a road in Eagle Rock, LA, that will someday soon lead to two to four single-family homes, or perhaps some graded lots, or even, maybe, to an undeveloped hillside. For many Eagle Rock residents, *Onteora Hillside* is a site of great concern and contention. The sloped, 4.3-acre property with expansive views of Los Angeles represents both the last open hillside in Eagle Rock and a deeply divisive housing development opportunity.

In 2016, nearby Eagle Rock residents, concerned with developer Leap of Faith partners' stewardship of the property, formed a group known as the *Onteora Hillside Alliance*. After their complaints led the Los Angeles Fire Commission to issue numerous citations to the developer, the Alliance learned of plans to build 14 high-value prefabricated houses on the hillside.

Since then, Eagle Rock community members have battled Leap of Faith partners to a standstill. While the Alliance has seen some victories – a project termination in 2018, a zoning change, and a vote of opposition by the neighborhood council – *Onteora Hillside* exists in a precarious in-between state that is far from the Alliance's goal of a city-owned park. Although the property is technically private, a well-worn path and a table and chairs with expansive views to the North suggest that local residents claimed this place for themselves long before it was slated for development.

If you were to come visit the site, you might take note of how the grass that covers the hillside turns gold at sunset, or how out of place this spot feels, nestled between Eagle Rock and Colorado Boulevard, just far enough from the highways to soften the traffic noise, and how you should really think about coming back here sometime with your dog or a friend or a date. It is peaceful and beautiful and without any particular degree of sublimity, but it feels rare. 4.3 acres is expansive when the next closest park is a mile and a half away.

BIO: Leo Blain es fotógrafo y estudiante del programa de Maestría en Planificación Urbana y Regional de la UCLA. Su trabajo busca comprender cómo las personas definen y cambian los lugares donde viven, especialmente en relación con sus trabajos y el entorno construido. Creció en Takoma Park, Maryland, pero ha llamado hogar a Los Ángeles durante los últimos años.

DECLARACIÓN: Hay un camino en *Eagle Rock, LA*, que algún día pronto conducirá a dos o cuatro casas unifamiliares, o tal vez a algunos lotes nivelados, o incluso, posiblemente a una ladera sin desarrollar. Para muchos residentes *Eagle Rock, Onteora Hillside* es un lugar de gran preocupación y contención. Esta propiedad inclinada de 4,3 acres, con amplias vistas de Los Ángeles, representa tanto la última ladera abierta de *Eagle Rock* como una oportunidad de desarrollo de viviendas profundamente divisiva.

En 2016, los residentes cercanos de *Eagle Rock*, preocupados por la administración de la propiedad por parte de los socios desarrolladores de *Leap of Faith*, formaron un grupo conocido como *Onteora Hillside Alliance*. Después de que sus quejas llevaron a la Comisión de Bomberos de Los Ángeles a emitir numerosas citaciones al desarrollador, *Alliance* se enteró de los planes para construir 14 casas prefabricadas de alto valor en la ladera.

Desde entonces, los miembros de la comunidad de *Eagle Rock* han luchado contra los socios de *Leap of Faith* hasta detenerse. Si bien *Alliance* ha visto algunas victorias – la finalización de un proyecto en 2018, un cambio de zonificación y un voto de oposición por parte del consejo vecinal – *Onteora Hillside* existe en un precario estado intermedio que está lejos del objetivo de *Alliance* de un parque propiedad de la ciudad. Aunque la propiedad es técnicamente privada, un camino bien transitado y una mesa y sillas con amplias vistas hacia el norte sugieren que los residentes locales reclamaron este lugar para sí mismos mucho antes de que estuviera programado para su desarrollo.

Si usted viniera a visitar el sitio, podría tomar nota de cómo la hierba que cubre la ladera se vuelve dorada al atardecer, o cuán fuera de lugar se siente este espacio, ubicado entre *Eagle Rock* y *Colorado Boulevard*, lo suficientemente lejos de las carreteras para suavizar el ruido del tráfico, y cómo debería

The tension over who should decide how land is used is not new to Eagle Rock, nor even to *Onteora Hillside*, the eastern slope of which is a testament to the failure of these kinds of development projects. Graded, empty lots are framed by crumbling sidewalks and retaining walls that indicate something is meant to inhabit the space, but after 25 years and several changes in ownership nothing has nor likely will in the immediate future. Like the hills crest, the failed development at West Fair Park Ave is made more striking at sunset, but its eastern exposure means that the grasses are rendered emerald rather than gold, and human use is marked by painted-over graffiti and an abandoned box truck.

Although the Alliance is determined and organized, in the time that I have lived in Los Angeles I have been convinced by both the tenacity of community organizing and the strength that money holds in this city, and I am afraid that *Onteora Hillside* will become locked into the same kind of development purgatory as its neighbor. It will be an open space, yes, but the worst kind: one that is open because it is devoid of any kind of use or value for nearby residents, fenced off, graded, retained, partially paved over, the kind of place that you drive by and never think to consider that there were live oaks here, or the thought of a park, or even just a table and some chairs with a nice view where someone once thought to bring their crush.

pensar en volver aquí en algún momento con su perro o un amigo o una cita. Es pacífico y hermoso y sin ningún grado particular de sublimidad, pero se siente raro. 4.3 acres es una medida amplia cuando el próximo parque más cercano está a una milla y media de distancia.

La tensión sobre quién debe decidir cómo se usa la tierra no es nueva en *Eagle Rock*, ni siquiera en *Onteora Hillside*, cuya ladera este es un testimonio del fracaso de este tipo de proyectos de desarrollo. Los lotes vacíos y graduados están enmarcados por aceras desmoronadas y muros de contención que indican que algo está destinado a habitar el espacio, pero después de 25 años y varios cambios de propiedad nada lo ha hecho ni probablemente lo hará en un futuro inmediato. Al igual que la cima de las colinas, el desarrollo fallido en *West Fair Park Ave* se hace más llamativo al atardecer, pero su exposición al este significa que los pastos se vuelven de color esmeralda en lugar de dorado, y el uso humano está marcado por grafitis y un camión abandonado.

Aunque *Alliance* está decidida y organizada, en el tiempo que llevo viviendo en Los Ángeles me he convencido tanto de la tenacidad de la organización comunitaria como de la fuerza que el dinero tiene en esta ciudad, y temo que *Onteora Hillside* quede encerrada en el mismo tipo de purgatorio urbanístico que su vecina. Será un espacio abierto, sí, pero de la peor clase; abierto porque está desprovisto de cualquier tipo de uso o valor para los residentes cercanos: vallado, nivelado, retenido, parcialmente pavimentado, el tipo de lugar por el que pasas en coche y nunca se te ocurre considerar que aquí había robles vivos, o la idea de un parque, o incluso sólo una mesa y algunas sillas con una bonita vista donde alguien pensó una vez en traer a su enamorado.









