

Memorandum



CITY OF DALLAS

DATE October 18, 2024

TO Honorable Mayor and Members of the City Council

SUBJECT **Update on Elm Thicket - Northpark Permit Oversights and Violations**

This memorandum serves as an update on the Planning and Development (PDV) Department's ongoing work to identify and correct potential permitting oversights that occurred in late 2022 and early 2023 in the Elm Thicket - Northpark neighborhood.

During the last update on October 4th, PDV reported that 17 of the 172 sites were out of compliance. As of today, 13 sites remain out of compliance. Four of the properties from last week have since filed addendums approved by PDV, and are now able to continue with construction.

Below is a summary of the actions taken by these remaining 13 property owners with outstanding violations:

- **Addendum:** Two have filed addendums with PDV, which are under expedited review.
- **Appeal:** Two permits have been revoked, with appeal pending before the Board of Adjustment. Both appeals are scheduled for October 22nd.
- **Variance:** Three applications have been received for appeals for variances to the Board of Adjustment. Public hearing schedules are to be determined as the applications are finalized.
- **No Action:** Six property owners have not yet taken any action.

PDV has assembled a flyer (attached) detailing how residents can participate in the public process as these appeals and variances are reviewed. The flyer is available in both English and Spanish and can be accessed on the dedicated Elm Thicket informational website [here](#).

We will continue to provide updates as these cases progress and as further compliance efforts are completed. Should you have any questions or concerns, please contact me or Emily Liu, Director of Planning and Development, yu.liu@dallas.gov.

[Attachments]

Service First, Now!

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Robin Bentley'.

Robin Bentley,
Assistant City Manager (I)

DATE October 18, 2024

SUBJECT **Update on Elm Thicket - Northpark Permit Oversights and Violations**

PAGE **2 of 2**

c: Kimberly Bizer Tolbert City Manager (I)
Tammy Palomino, City Attorney
Mark Swann, City Auditor
Biliera Johnson, City Secretary
Preston Robinson, Administrative Judge
Dominique Artis, Chief of Public Safety (I)
Dev Rastogi, Assistant City Manager

M. Elizabeth (Liz) Cedillo-Pereira, Assistant City Manager
Alina Ciocan, Assistant City Manager
Donzell Gipson, Assistant City Manager (I)
Jack Ireland, Chief Financial Officer
Elizabeth Saab, Chief of Strategy, Engagement, and Alignment (I)
Directors and Assistant Directors

We understand that permit oversights in Elm Thicket-Northpark have caused confusion and concern among the community. As a resident, we recognize your desire to participate in the Board of Adjustment process. This FAQ provides details on how you can engage and contribute to upcoming Board hearings, particularly for Administrative Official (AO) appeals and variance requests.



**Planning &
Development**

Elm Thicket FAQs

Frequently Asked Questions

HOW RESIDENTS CAN ENGAGE WITH THE BOARD OF ADJUSTMENT PROCESS

1 What is an Administrative Official (AO) Appeal?

An AO Appeal determines if the decision of the official to revoke a permit was made in an error.

The Board of Adjustment reviews if the Administrative Official's decision to revoke a permit was correct. This process does not directly address neighborhood concerns about zoning policies themselves but focuses strictly on the Administrative Official's actions. This appeal is limited to the AO decision and not the merits of the previous Council decision on zoning.

2

How can I participate in an AO Appeal case?

You can submit letters or speak during the Public Testimony portion.

- **Public Testimony:** You may speak during the Public Testimony portion at the beginning of the Board meeting (up to 3 minutes) on any case. Specific speaker time is determined by Board at the time of the hearing.
- **Written Letters:** Submit written letters of support or opposition to Board staff, which will be included in the docket. Letters can be submitted to BDAreply@Dallas.gov.
- **AO Appeal Hearings:** Only the applicant, their representatives, the City, and called witnesses are allowed to speak during the discussion on the agenda item.

3

What is a variance request?

A variance request asks the Board to allow flexibility in zoning rules. The Board may grant variances when enforcing the zoning laws would cause unnecessary hardship, provided certain criteria are met, that the spirit of the ordinance is observed, and substantial justice is done. This allows property owners to seek relief from specific zoning rules, such as height or lot coverage restrictions.





4 How can I participate in a variance request hearing?

You can speak during the public hearing or submit written letters.

- **Public Hearing:** For a variance, you may speak for up to 5 minutes during the public hearing portion of a specific variance case. Specific speaker time is determined by the Board at the time of the hearing.
 - Public speakers who attend virtually will need to register for the case in which they wish to speak on in advance of the hearing through the [Board website meeting section](#). Speakers attending in person are not required to register, but registration is appreciated.
- **Written Letters:** You can submit letters of support or opposition, which will be included in the docket and reviewed by the Board to BDAREPLY@Dallas.gov.



dal.city/Elmthicket

5 How do AO Appeals and variance requests differ?

AO Appeals consider if the Administrative Official's decision was correct; variances request relief to development regulations.

- **AO Appeal:** The focus is on whether the Administrative Official was right in their decision. Public input is limited to the general public testimony at the start of the meeting.
- **Variance Request:** Public testimony is received during the discussion on the item, and the Board considers how the variance would impact the property owner and neighborhood.

6 Can I attend Board hearings? Yes, you can attend in-person or online.

- **In-person:** Attend at the scheduled location for Board hearings.
- **Online:** You can attend virtually through the [Board website meeting section](#) or the [City Meetings page](#). You will need to complete the speaker registration, if you wish to speak virtually on a specific meeting or case. Your camera must be on and working to provide testimony.

For more information on meeting schedules, visit the [Board of Adjustment webpage](#) and the [Schedule](#). Upcoming cases are posted in the [Pending Case Log](#).

The City of Dallas recognizes the community's interest in engaging in the Board process and has created this guide to ensure your voice is heard during these hearings. Please keep in mind that AO Appeals and variances are distinct processes with different rules and opportunities for public engagement. Should you have any questions, the [Board website](#) provides additional resources.



Entendemos que las irregularidades con los permisos en Elm Thicket-Northpark han causado confusión y preocupación entre la comunidad. Como residente, reconocemos su deseo de participar en el proceso de la Junta de Ajustes. Estas preguntas frecuentes proporcionan detalles sobre cómo puede participar y contribuir a las próximas audiencias de la Junta Directiva, en particular para las apelaciones y solicitudes de variación de funcionarios administrativos (AO, por sus siglas en inglés).



City of Dallas



Elm Thicket FAQs

Preguntas frecuentes:

CÓMO LOS RESIDENTES PUEDEN PARTICIPAR EN EL PROCESO DE LA JUNTA DE AJUSTES

1

¿Qué es una apelación a un funcionario administrativo?

Una apelación a un AO determina si el funcionario cometió un error al revocar el permiso. La Junta de Ajustes revisa si la decisión del funcionario administrativo de revocar un permiso fue correcta. Este proceso no aborda directamente las preocupaciones del vecindario sobre las políticas de zonificación en sí, sino que se enfoca estrictamente en las acciones del funcionario administrativo. Esta apelación se limita a la decisión del AO y no a los méritos de la decisión anterior del Concejo sobre la zonificación.

2

¿Cómo puedo participar en un caso de apelación de un AO?

Puede enviar cartas o hablar durante la parte de testimonio público.

- **Testimonio público:** Puede participar durante la parte de testimonio público al comienzo de la reunión de la Junta (hasta 3 minutos) sobre cualquier caso. El tiempo específico de los oradores es determinado por la Junta en el momento de la audiencia.
- **Cartas escritas:** Presentar cartas por escrito de apoyo u oposición al personal de la Junta, las cuales se incluirán en el expediente. Las cartas pueden ser enviadas a BDAREPLY@Dallas.gov.
- **Audiencias de apelación a un AO:** Solo el solicitante, sus representantes, la Ciudad y los testigos pueden hablar durante la conversación sobre el tema de la agenda.

3

¿Qué es una solicitud de variación?

Una solicitud de variación le pide a la Junta que permita flexibilidad en las reglas de zonificación. La Junta puede conceder variaciones cuando la aplicación de las leyes de zonificación causaría dificultades innecesarias, si se cumplan ciertos criterios y se respete el espíritu de la ordenanza, y se logre una justicia sustancial. Esto permite a los propietarios buscar alivio de reglas de zonificación específicas, como las restricciones de altura o cobertura de lotes.



4 ¿Cómo puedo participar en una audiencia de solicitud de variación?

Puede hablar durante la audiencia pública o presentar cartas por escrito.

- **Audiencia pública:** Para una variación, puede hablar por hasta 5 minutos durante la parte de la audiencia pública de un caso de variación específico. El tiempo específico de los oradores es determinado por la Junta en el momento de la audiencia.
 - Los oradores públicos que asistan virtualmente deberán registrarse para el caso sobre el que desean hablar antes de la audiencia a través de la sección de reuniones del [sitio web de la Junta](#). Los oradores que asistan en persona no están obligados a registrarse, pero se agradece la inscripción.
- **Cartas escritas:** Puede presentar cartas de apoyo u oposición, que se incluirán en el expediente y serán revisadas por la Junta, a BDAREply@Dallas.gov.



dal.city/Elmthicket

La Ciudad de Dallas reconoce el interés de la comunidad en participar en el proceso de la Junta y ha creado esta guía para garantizar que su voz sea escuchada durante estas audiencias. Tenga en cuenta que las apelaciones a un AO y variaciones son procesos distintos con diferentes reglas y oportunidades para la participación pública. Si tiene alguna pregunta, el [sitio web de la Junta](#) proporciona recursos adicionales.

5 ¿En qué se diferencian las apelaciones a un AO y las solicitudes de variación?

Las apelaciones a un AO consideran si la decisión del funcionario administrativo fue correcta; las variaciones solicitan un alivio a las regulaciones de desarrollo.

- **Apelación a un AO:** La atención se centra en si el funcionario administrativo tenía razón en su decisión. La participación del público se limita al testimonio del público en general al comienzo de la reunión.
- **Solicitud de variación:** Se recibe testimonio público durante la conversación sobre el tema, y la Junta considera cómo la variación afectaría al dueño de la propiedad y al vecindario.

6 ¿Puedo asistir a las audiencias de la Junta? Sí, puede asistir de forma presencial o en línea.

- **En persona:** Asista en el lugar programado para las audiencias de la Junta.
- **En línea:** Puede asistir virtualmente a través de la sección de reuniones del [sitio web de la Junta](#) o la página de las [Reuniones de la Ciudad](#). Deberá completar el registro de orador si desea hablar virtualmente sobre una reunión o caso específico. Su cámara debe estar encendida y funcionando para brindar testimonio. Para más información sobre los horarios de las reuniones, visite la [página web de la Junta de Ajustes](#) y el [Horario](#). Los próximos casos se publican en el [Registro de Casos Pendientes](#).



City of Dallas

