

PLAN: Glover's Corner

Preserve. Enhance. Grow.

Why Plan: Glover's Corner Lý Do Hoạch Định: Glover's Corner / Pamódi PLAN: Glover's Corner

Study Goals Mục Đích Nghiên Cứu / Objectivos di Studu

Create a **vision**, with the **community**, that establishes **guidelines** to create a comprehensive **plan** that informs new **zoning** to guide future development.

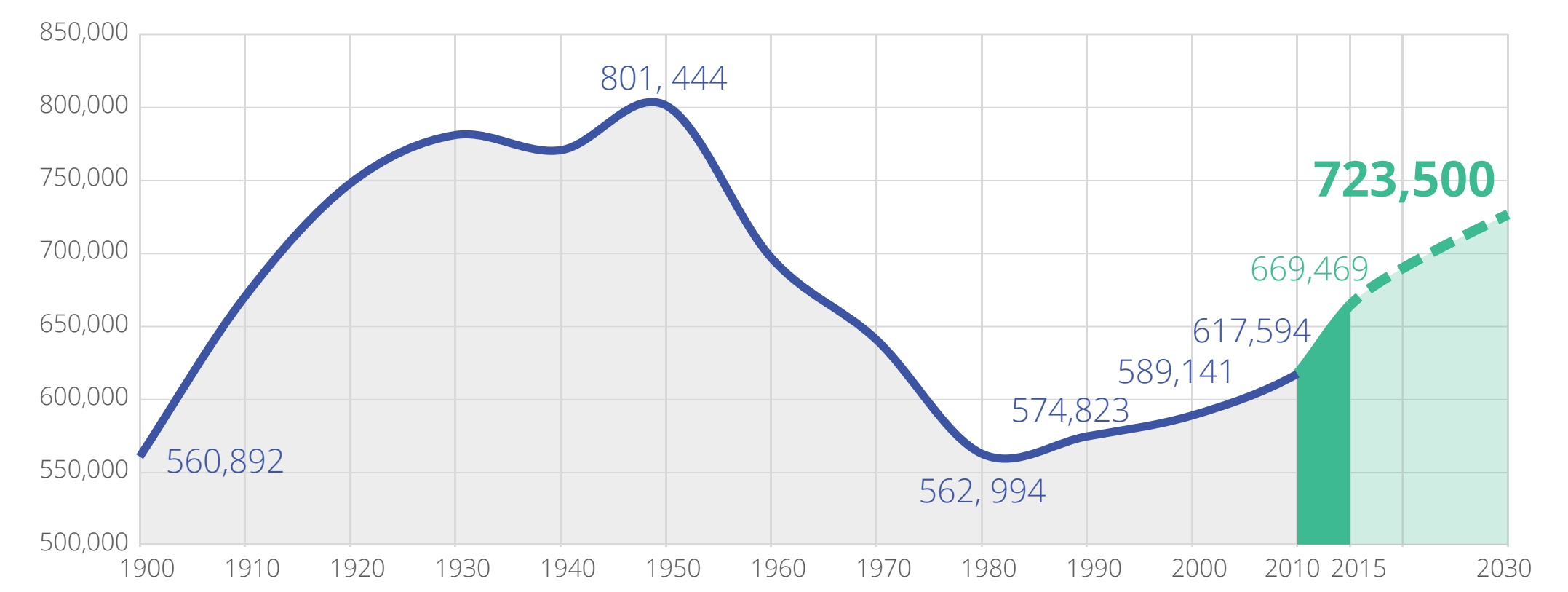
Cùng với cộng đồng để tạo tầm nhìn định hướng cho hoạch định toàn diện để phân vùng mới và phát triển trong tương lai.

Kria un vizon, ku kumunidadi, ki ta stabelese orientasons pa kria un planu abranjenti ki ta informa nóvu zoniamentu pa orienta dizenvolviméntu futuru.

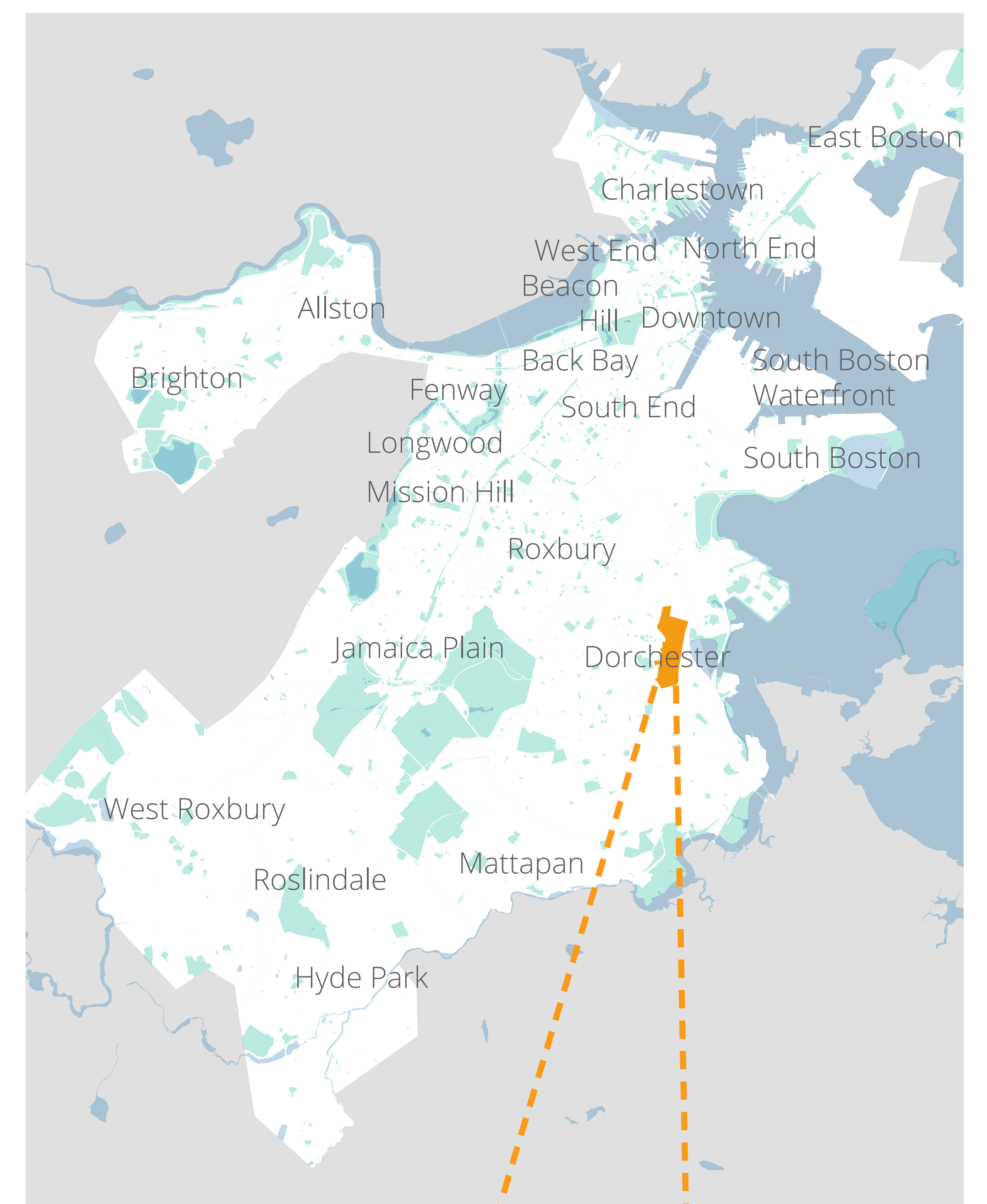
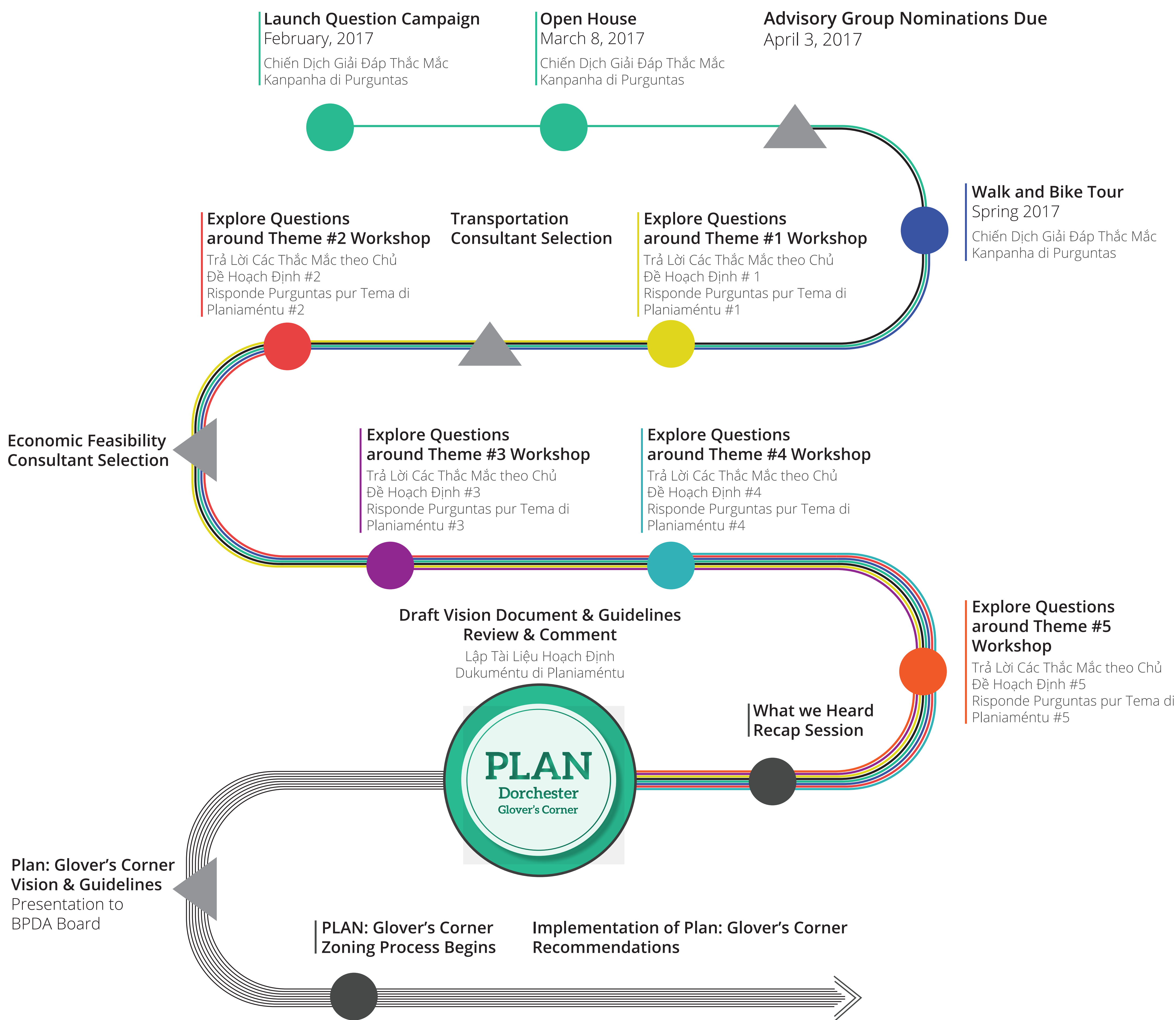
In Context of Boston

Boston's Population (1900-2015)

Khung Cảnh Thành Phố Boston: Dân Số của Boston (1900-2015)
Kontestu di Sidadi di Boston: Populason di Boston (1900-2015)



Planning Initiative Process



Study Area in City of Boston Context

Khung Cảnh và Quy Mô Khu Vực Nghiên Cứu
Alkansi y Kontestu di Ária di Studu

Planning Themes

- Transportation & Mobility
- Jobs & Businesses
- Environment & Climate Change
- Housing & Affordability
- Neighborhood Character
- Parks & Public Space
- Other

Tema di Planiaméntu
transpórti & mobilidadi
trabadju & negósiu
ambienti & mudansa di klima
abitason (kau di mora) & asesibilidadi (présu)
karakterístikas di zóna
parkis & spalus públiku
otu

Chủ Đề Hoạch Định
Vấn đề chuyên chở và đi lại
Việc làm và kinh doanh
Môi trường và biến đổi khí hậu
Gia cư và cung cấp gia cư
Đặc điểm của khu láng giềng
Công viên và nơi công cộng
Khác

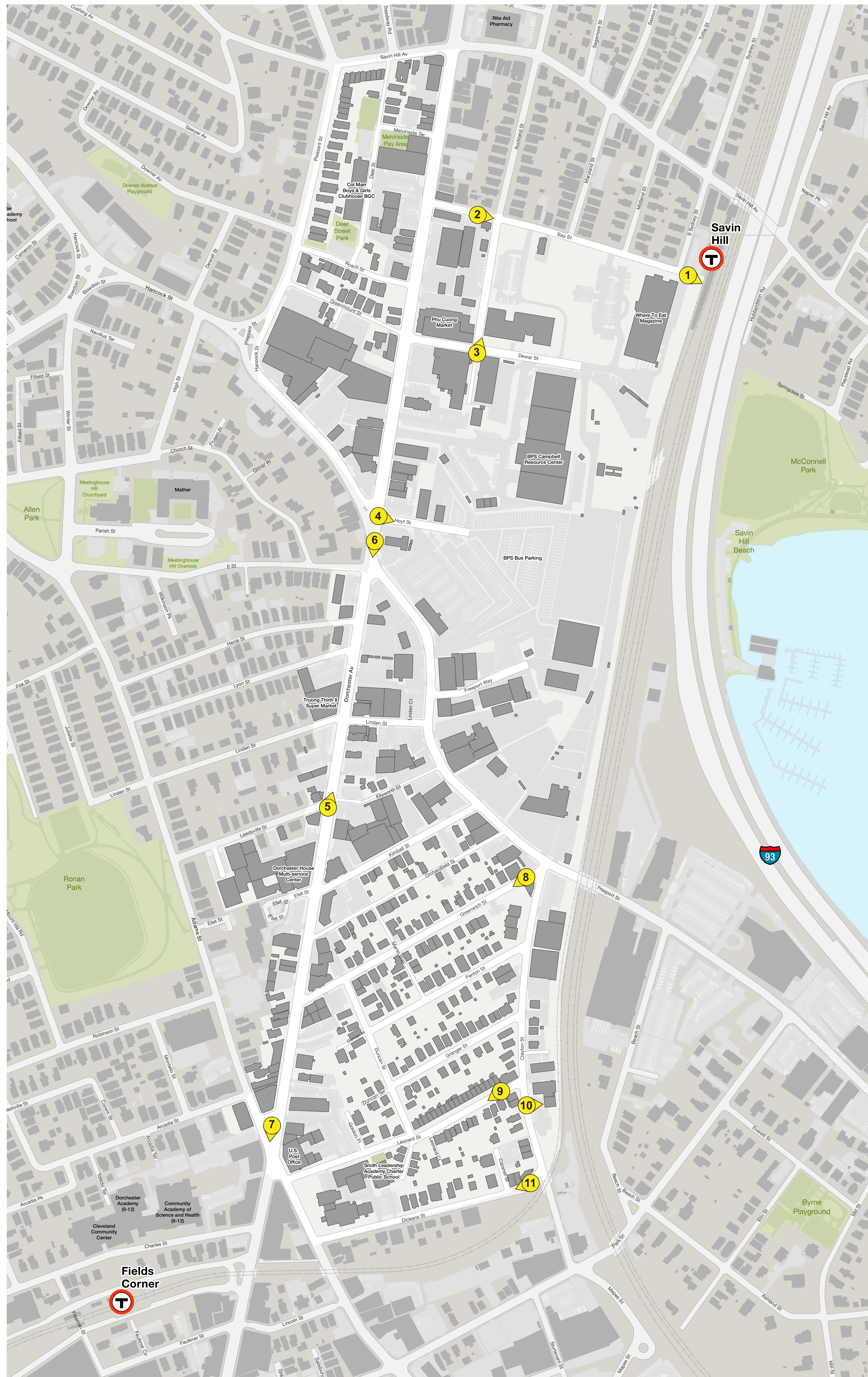
Legend:

- Public Meeting
hội nghị cộng đồng
workshops komunitariu
- Planning Initiative Milestone
Phát triển hoạch định
Dizenvolviméntu di planu

PLAN: Glover's Corner

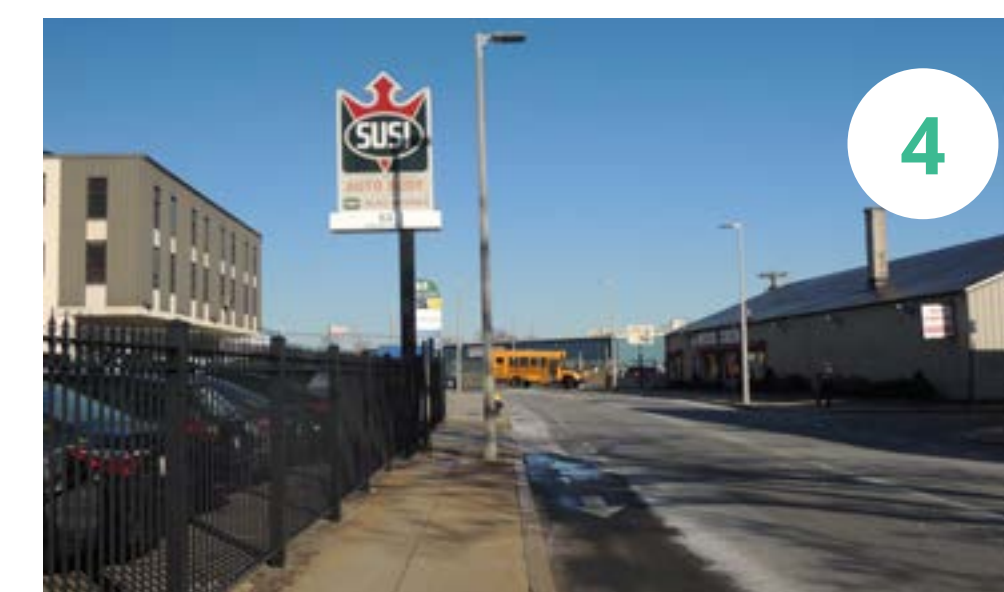
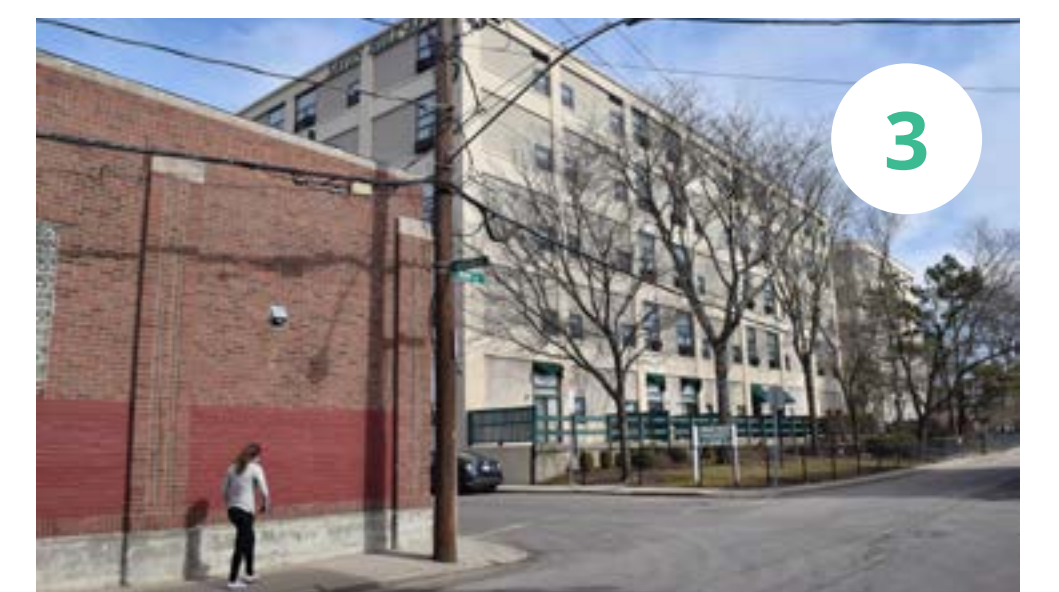
Preserve. Enhance. Grow.

Existing Conditions *Hiện Trạng / Kondisons Atual*



Study Area Map

Tìm Hiểu Bản Đồ Khu Vực
Mapa di Ária di Studu



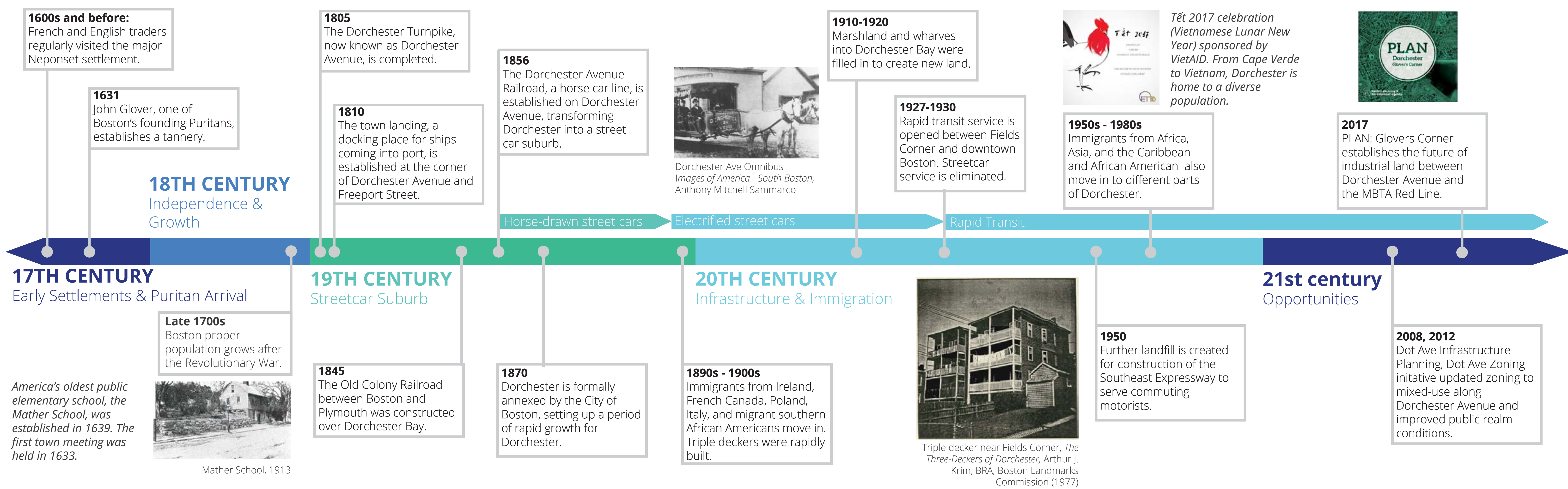
Images of Existing Conditions

Hình Ảnh về Hiện Trạng
Imajis di Kondisons Atual

PLAN: Glover's Corner

Preserve. Enhance. Grow.

History Tiểu Sử / Stória



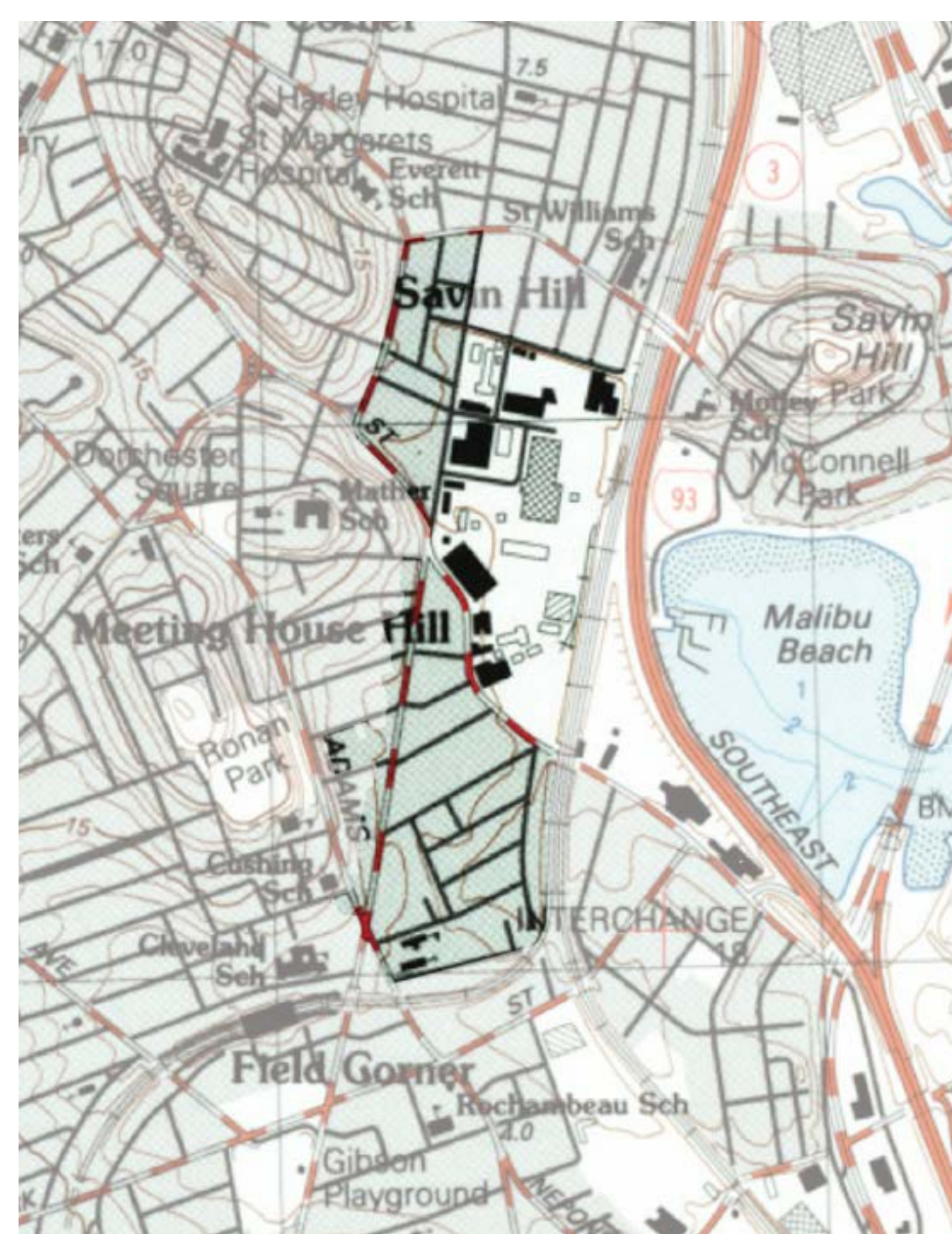
Timeline of events and development that occurred near Glover's Corner
Source: Dorchester Athenium



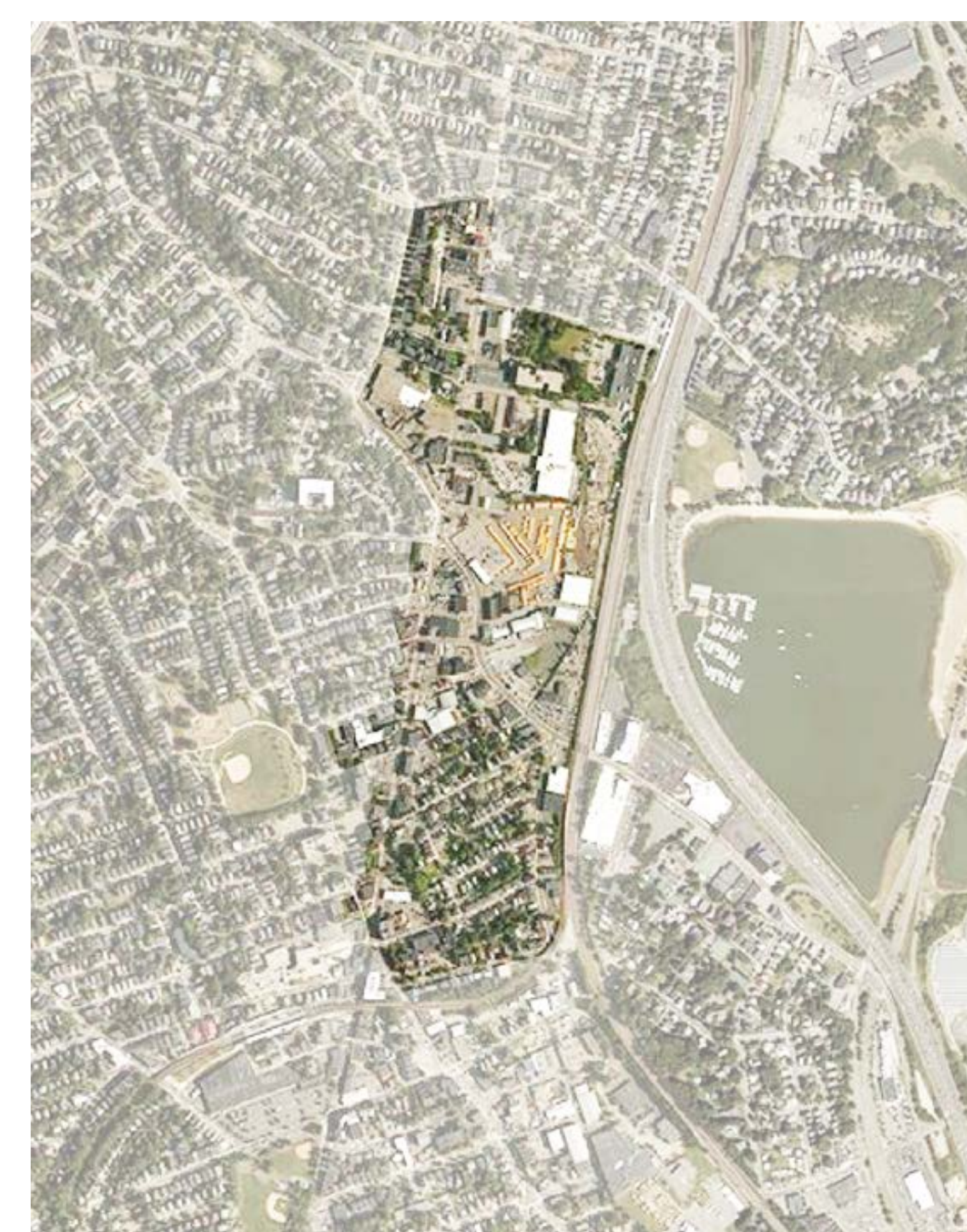
1893



1946



1987



Today

History of Infill and Development

Source: Historical Topographic Map Collection courtesy of the U.S. Geological Survey, Esri

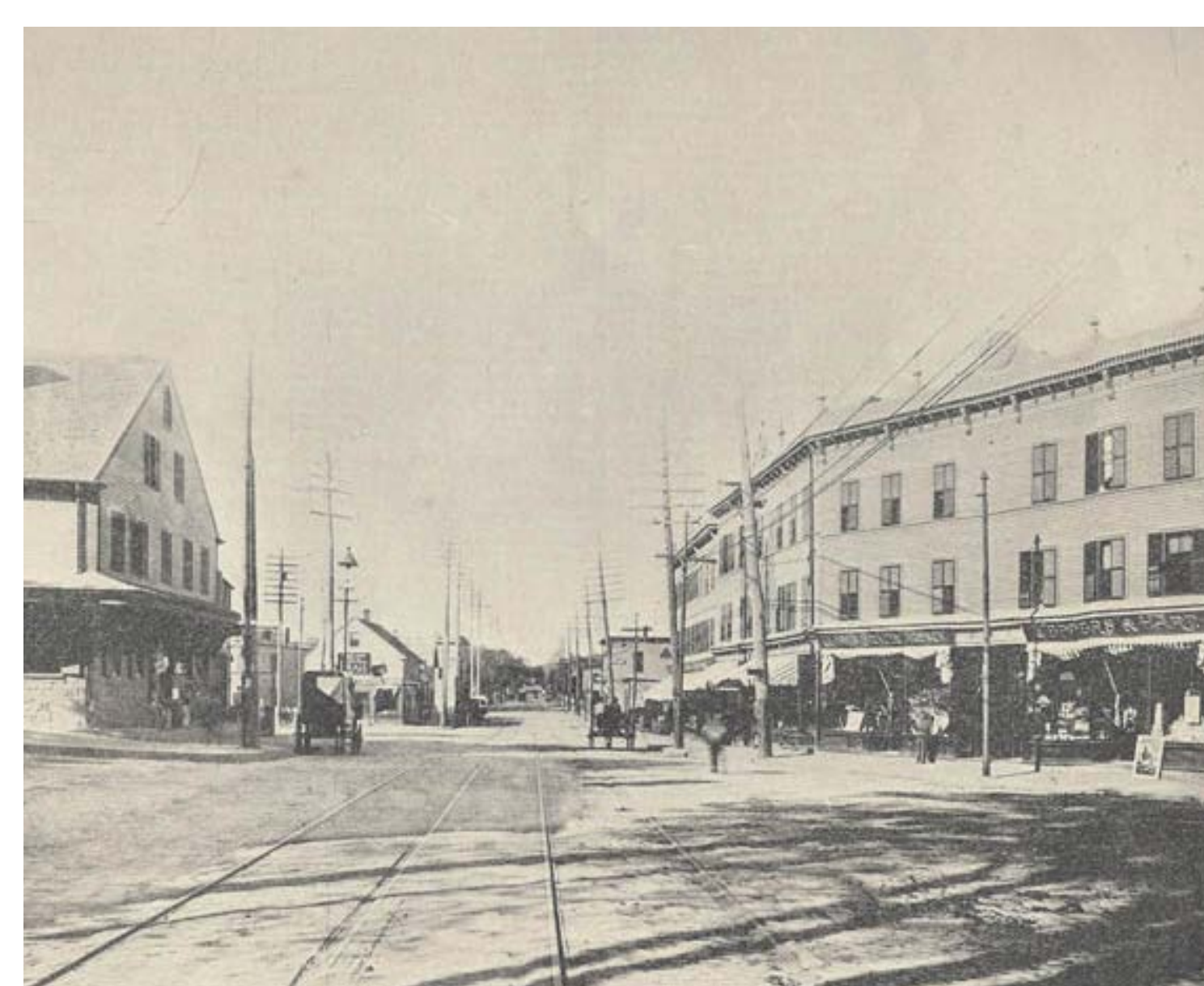
Nguồn Tham Khảo về Lịch Sử Phát Triển và Xây Cất Khu Đất Trống
Fonti di Stória di Revitalizason



Business in Glover's Corner
The area has always maintained a commercial/industrial character, as seen in this 1868 poster.



Savin Hill Railroad Bridge
Engraving printed in Ballou's Pictorial Drawing-Room Companion, 1855. Savin Hill was a summer resort destination.



Street Cars and Commerce
Grovers Corner, 1895

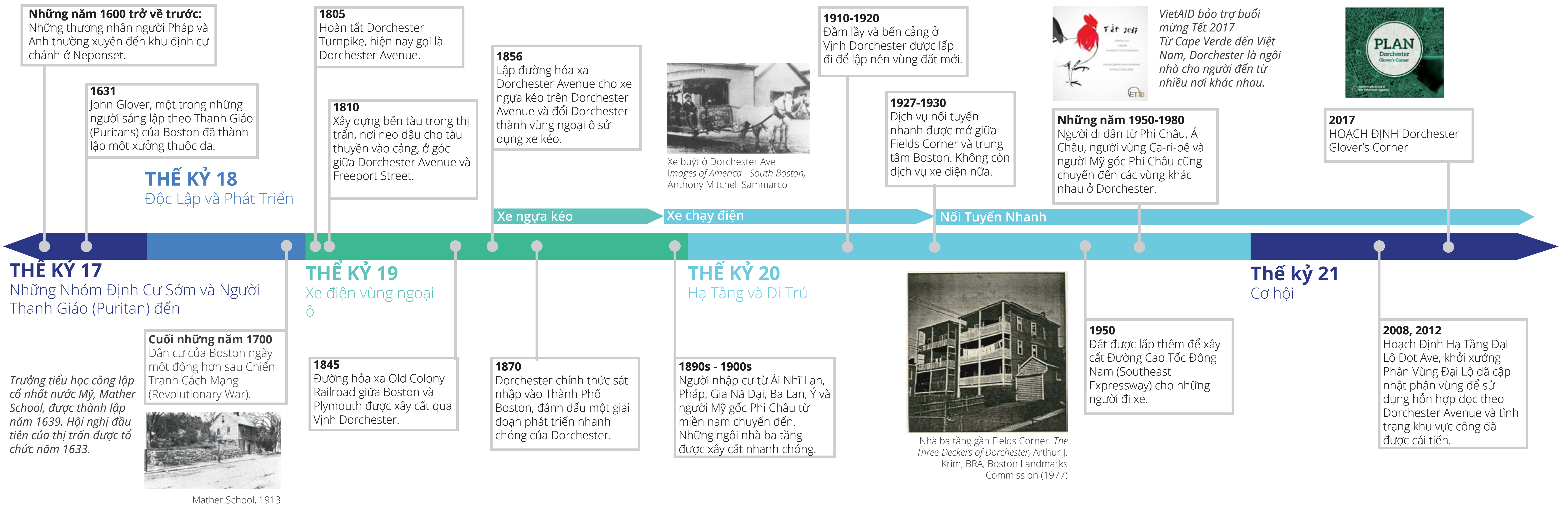


Dot Ave Infrastructure Planning
2008 public realm improvements in Grovers Corner, 2013

PLAN: Glover's Corner

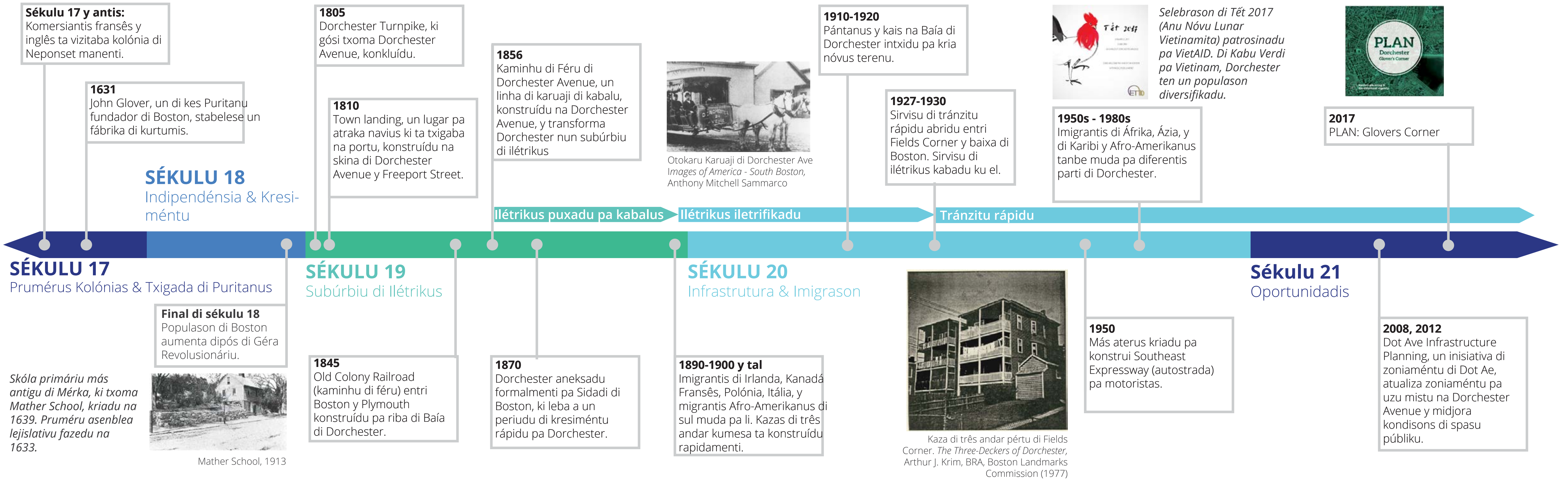
Preserve. Enhance. Grow.

History / Tiểu Sử / Stória



Lịch trình cho các hoạt động và phát triển gần Glover's Corner.

Nguồn tham khảo: Dorchester Atheneum



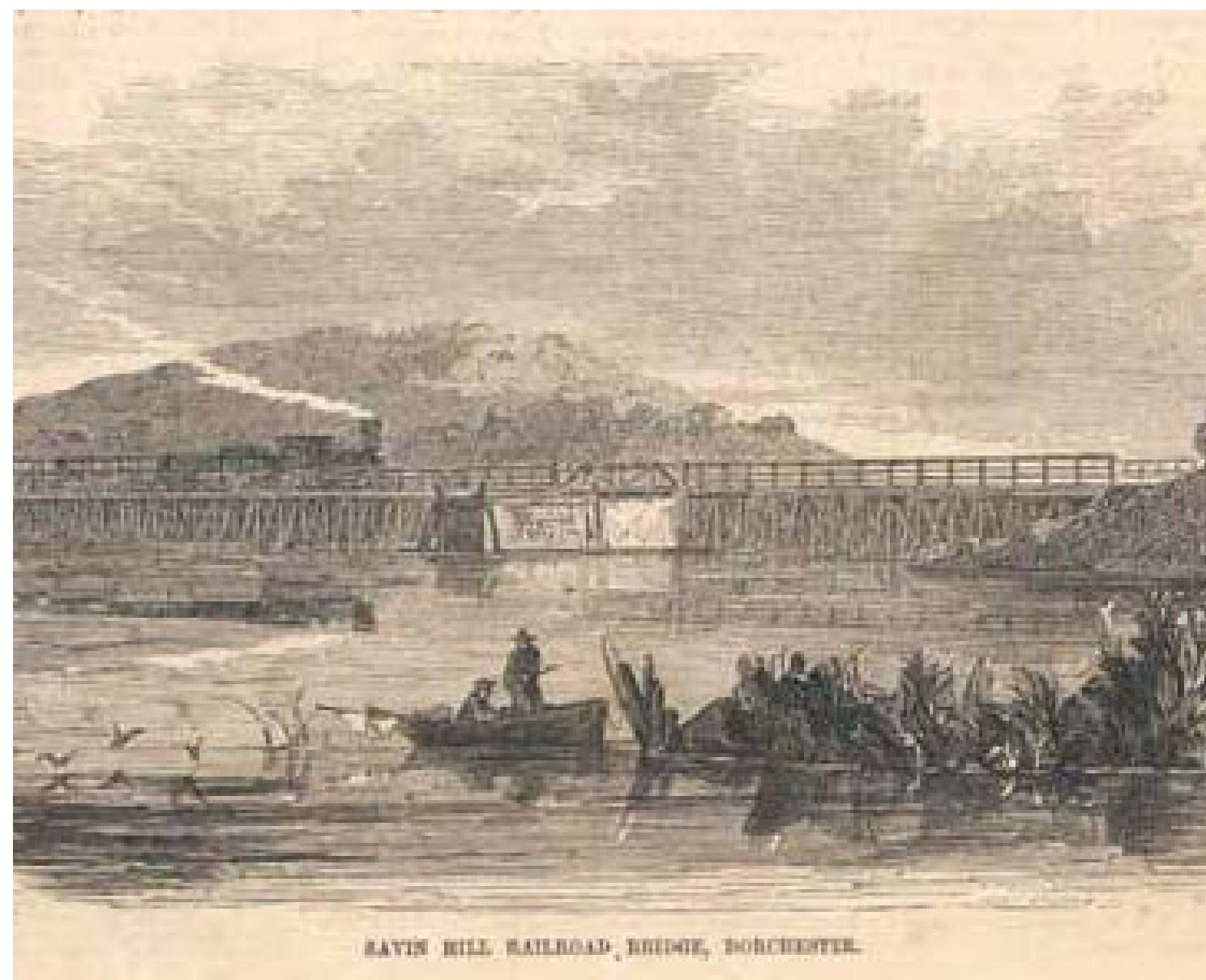
Kronolojia di ivéntus y dizenvolviméntu ki kontise pértu di Glover's Corner.

Fonti: Dorchester Atheneum



Doanh Thương ở Glover's Corner
Khu vực luôn duy trì tính chất thương mại/kỹ nghệ như trong tấm áp phích năm 1868 này.

Negósius na Glover's Corner
Kel ária li sênpri mante un karáter komersial/industrial, sima kel kartás di 1868 li ta mostra.



Cầu Xe Lửa Savin Hill
Được khắc họa trong cuốn tạp chí Pictorial Drawing-Room Companion của Ballou năm 1855. Savin Hill là một nơi nghỉ dưỡng mùa hè.

Ponti di Kaminhu di Féru di Savin Hill
Gravura inprimidu na Ballou's Pictorial Drawing-Room Companion, 1855. Savin Hill éra un distinu pa turistas na veron.



Xe Điện và Thương Mại
Glovers Corner, năm 1895

Ilétrikus y Kumérsiu
Glovers Corner, 1895



Hoạch Định Hạ Tầng Dot Ave
Cải tiến 2800 khu vực dành cho công chúng tại Glovers Corner, 2013

Dot Ave Infrastructure Planning
2008 midjorias na spasu públiku di Glovers Corner, 2013

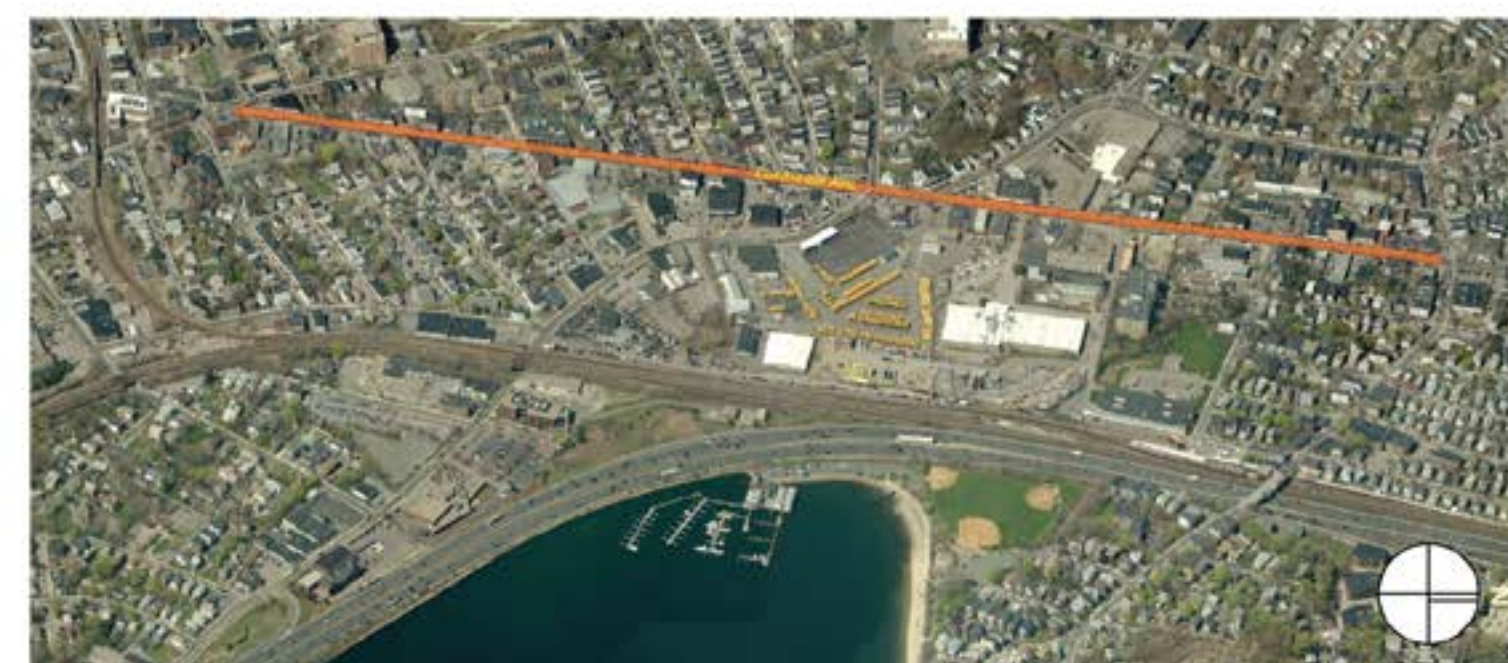
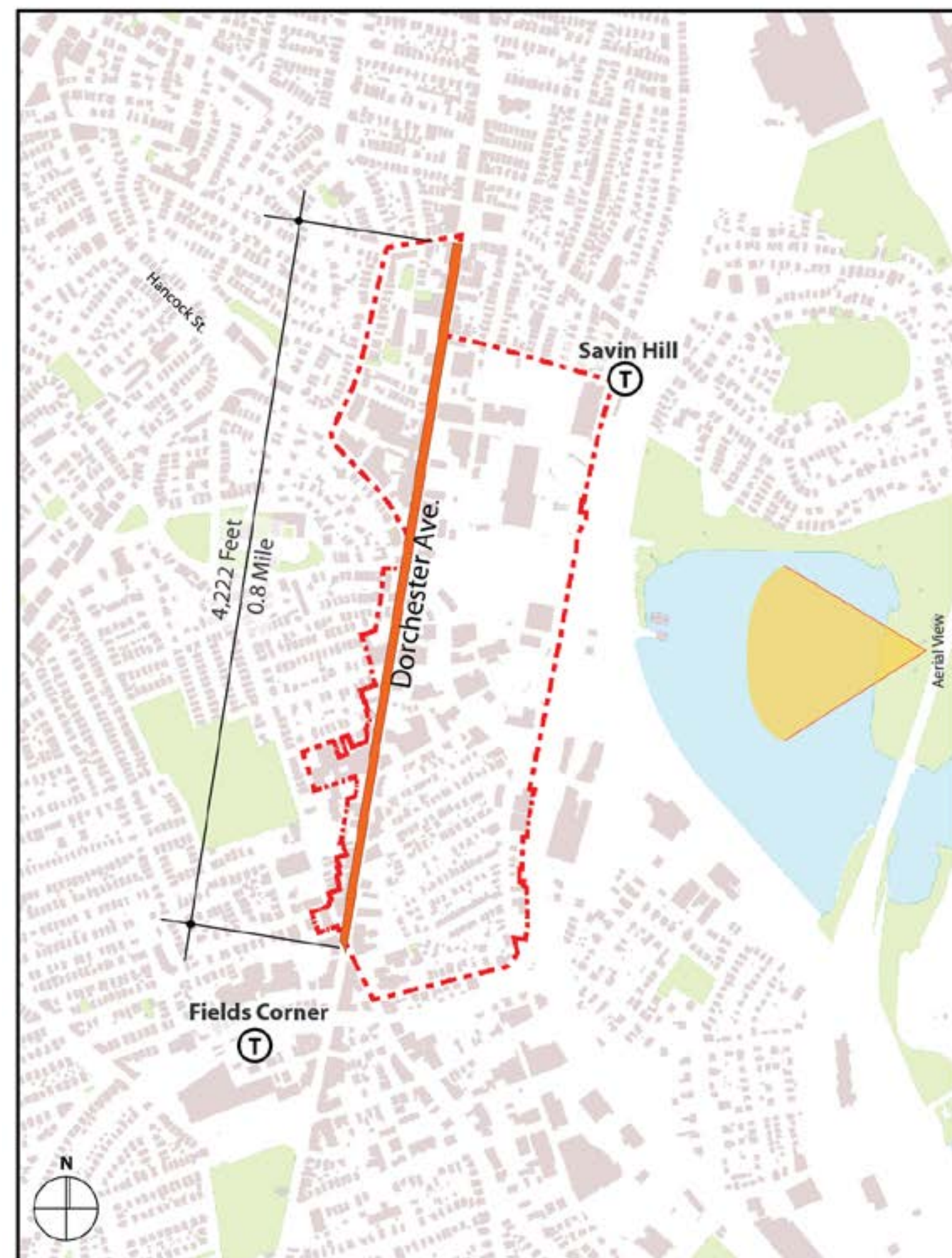
PLAN: Glover's Corner

Preserve. Enhance. Grow.

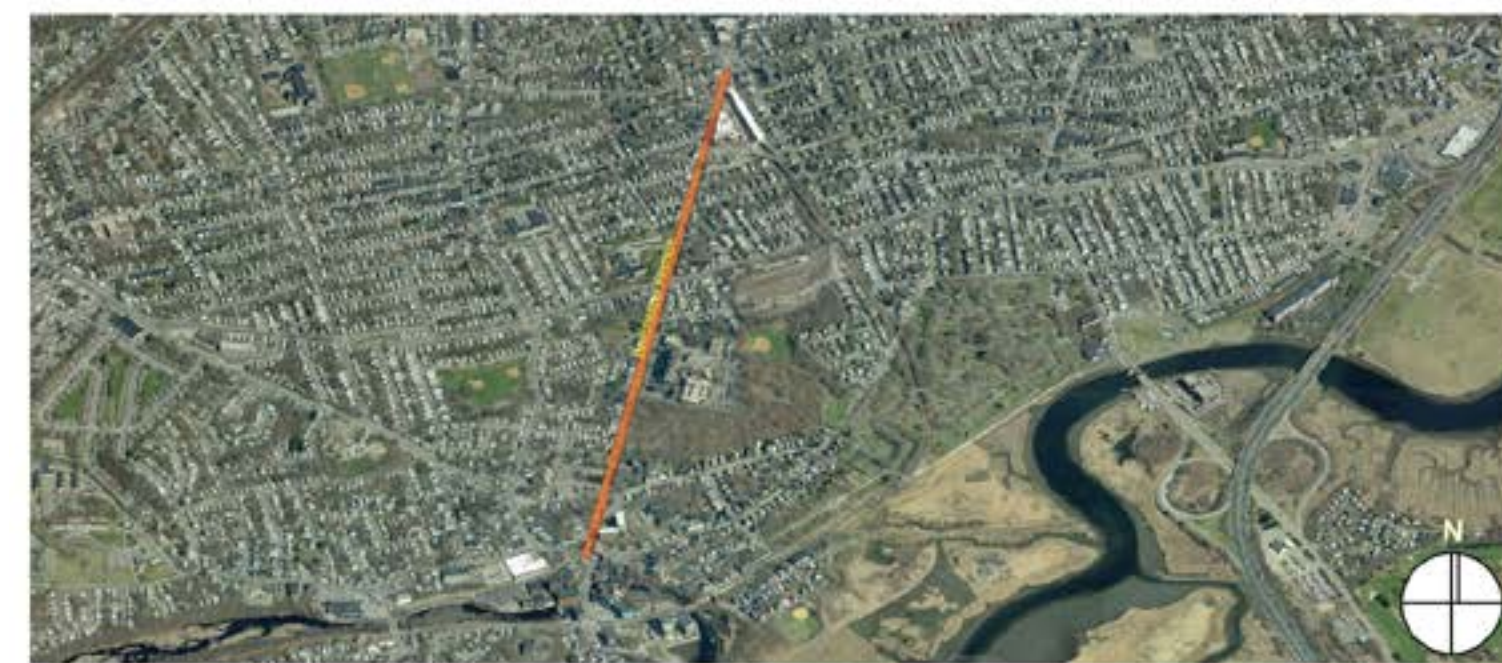
City Pattern and Scale Comparison

So Sánh Kiểu Mẫu và Quy Mô Thành Phố / Konparason di Padron y Skala di Sidadi

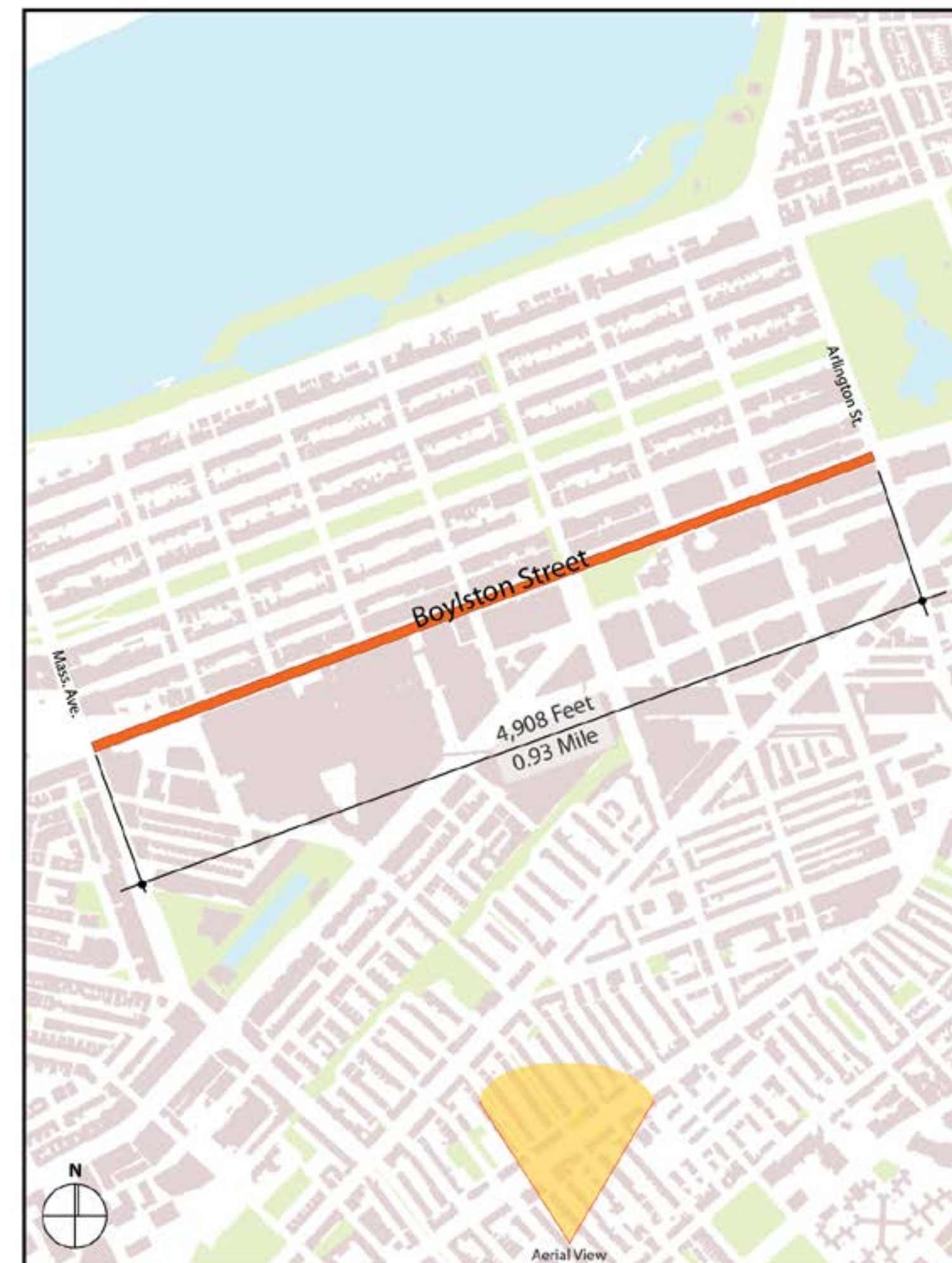
Glover's Corner Study Area Dorchester



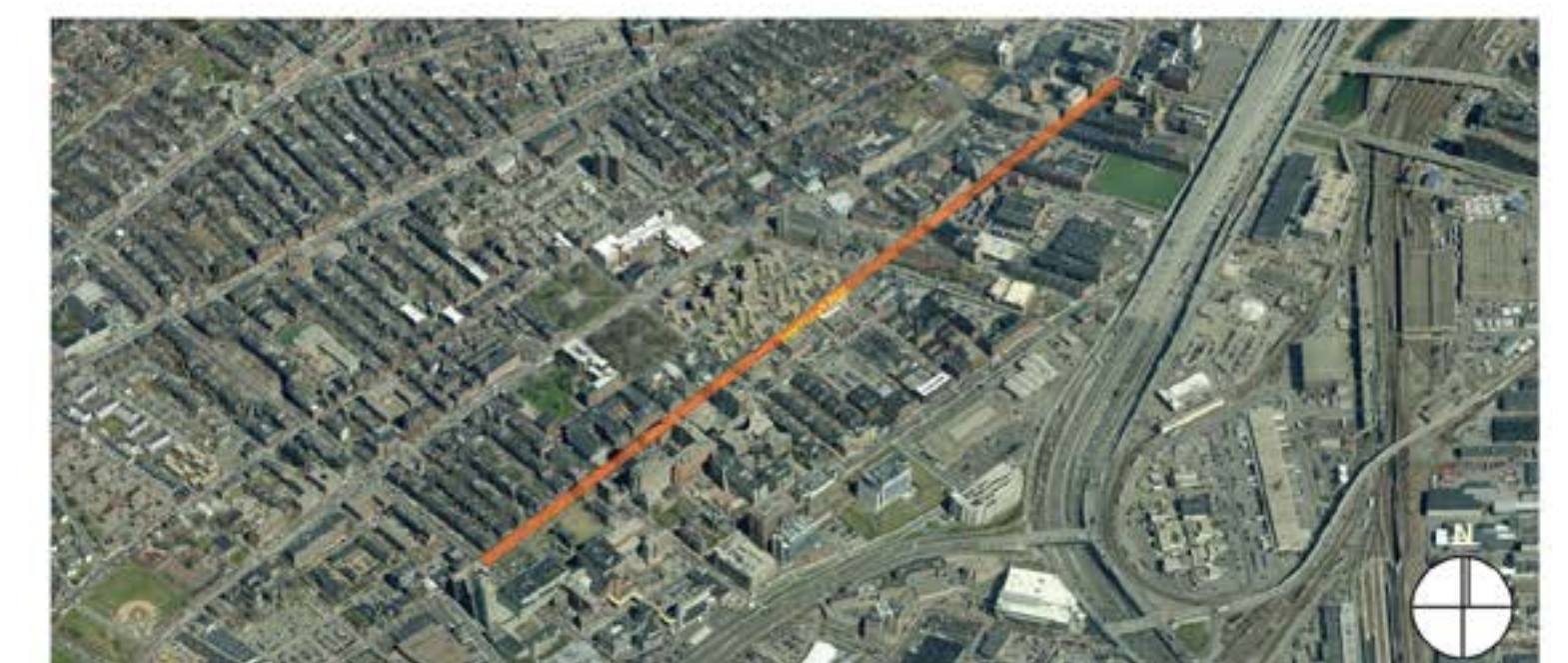
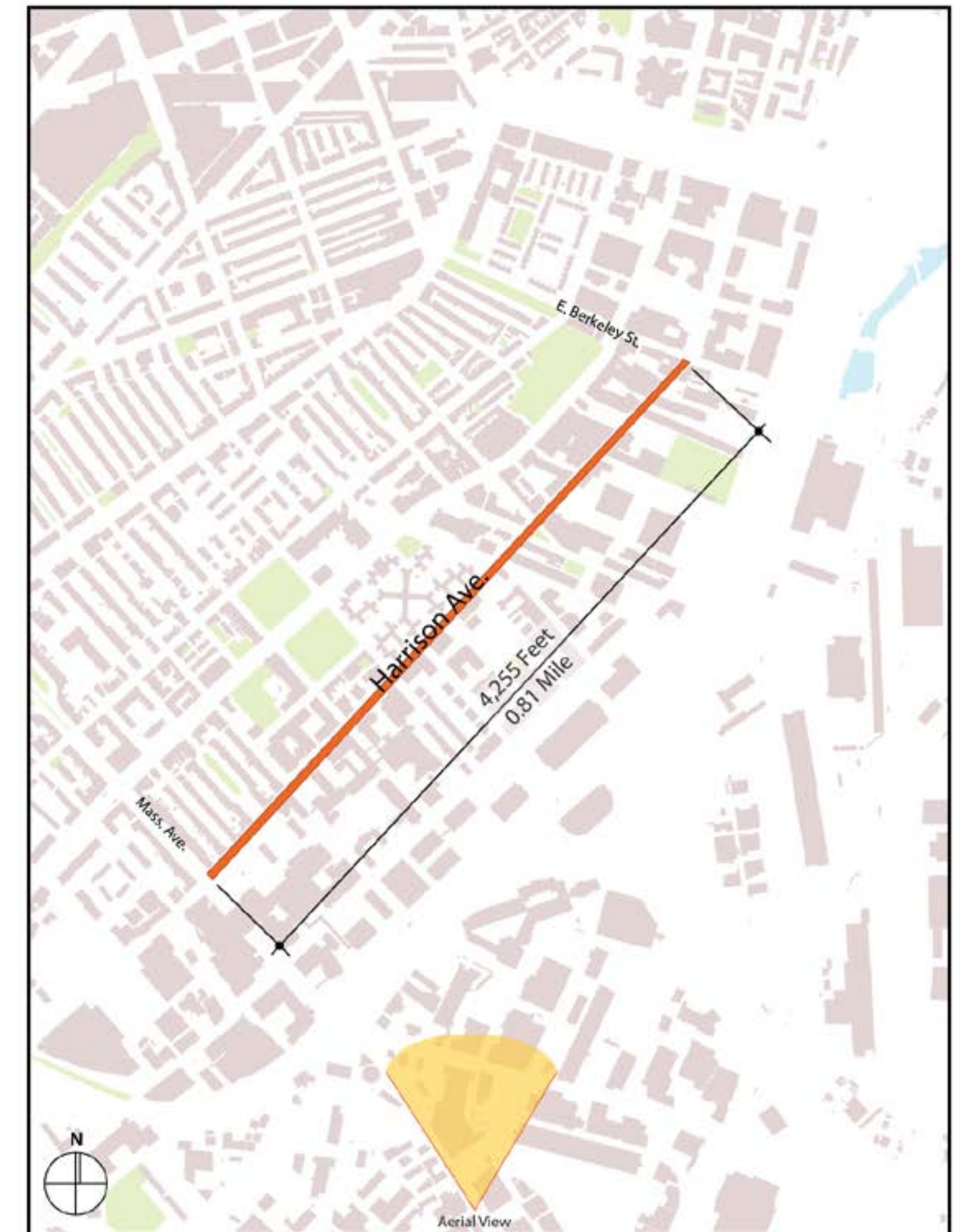
Dorchester Avenue Dorchester



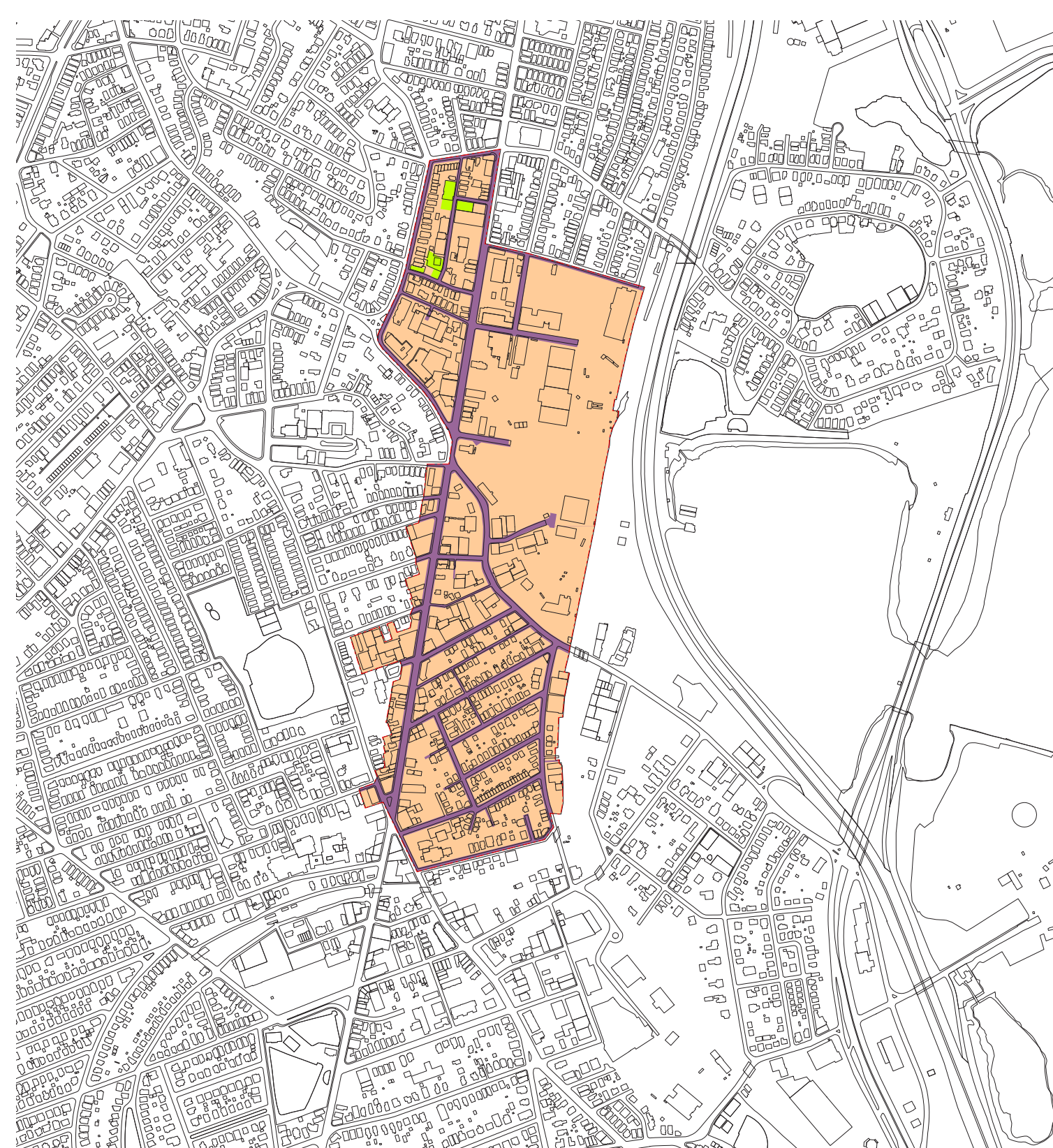
Boylston Street Back Bay



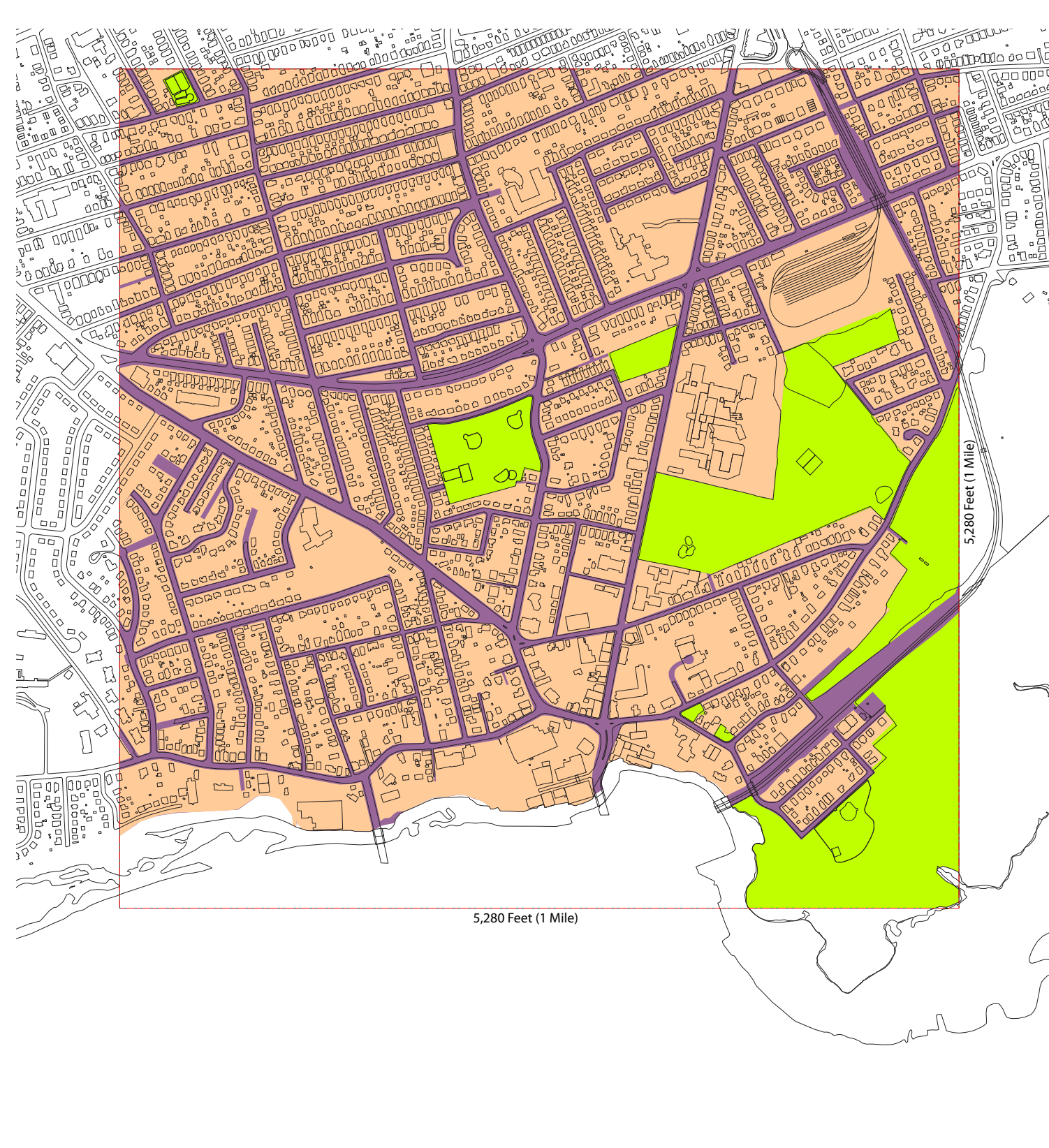
Harrison Avenue South End



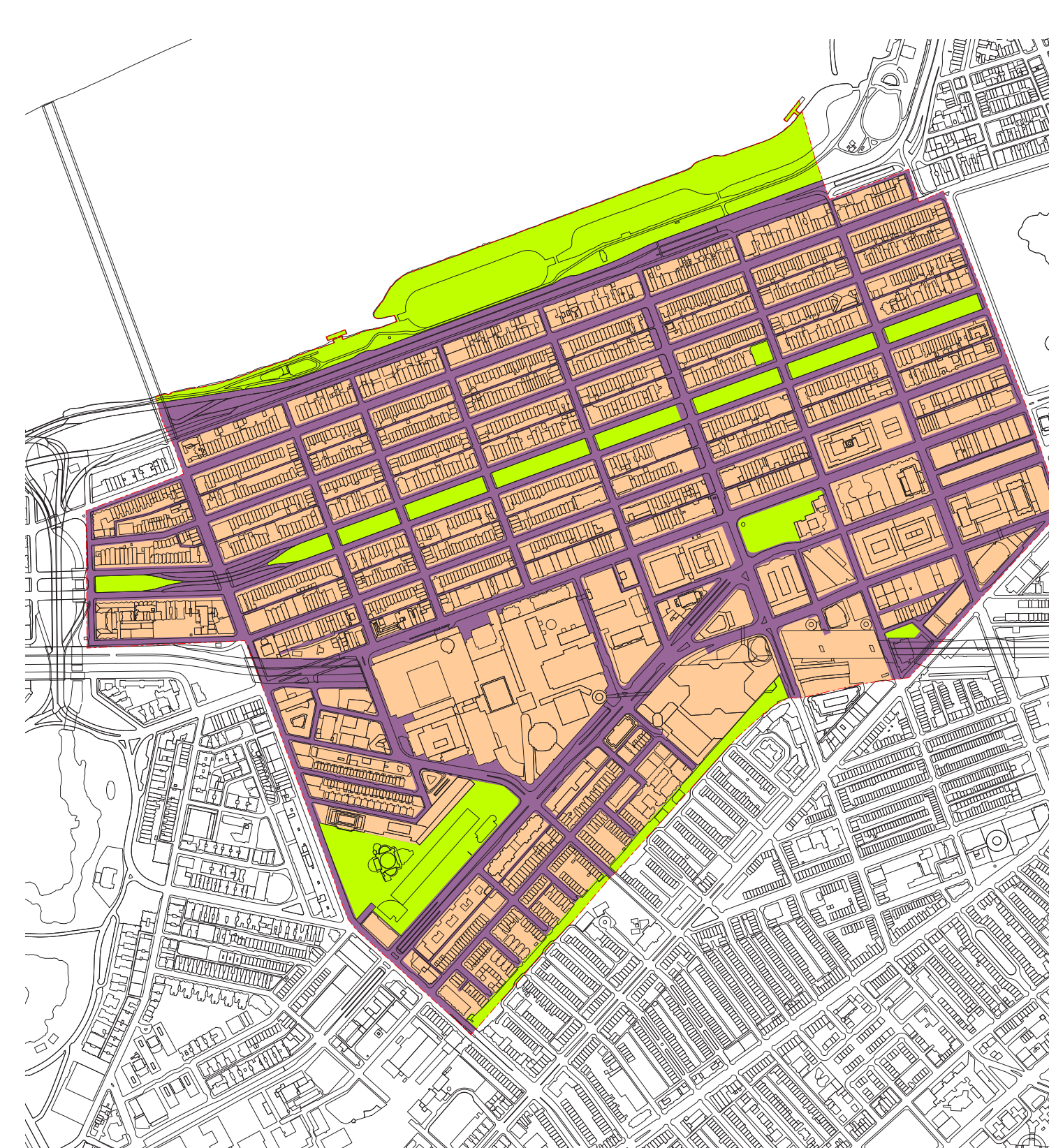
Glover's Corner Study Area Dorchester



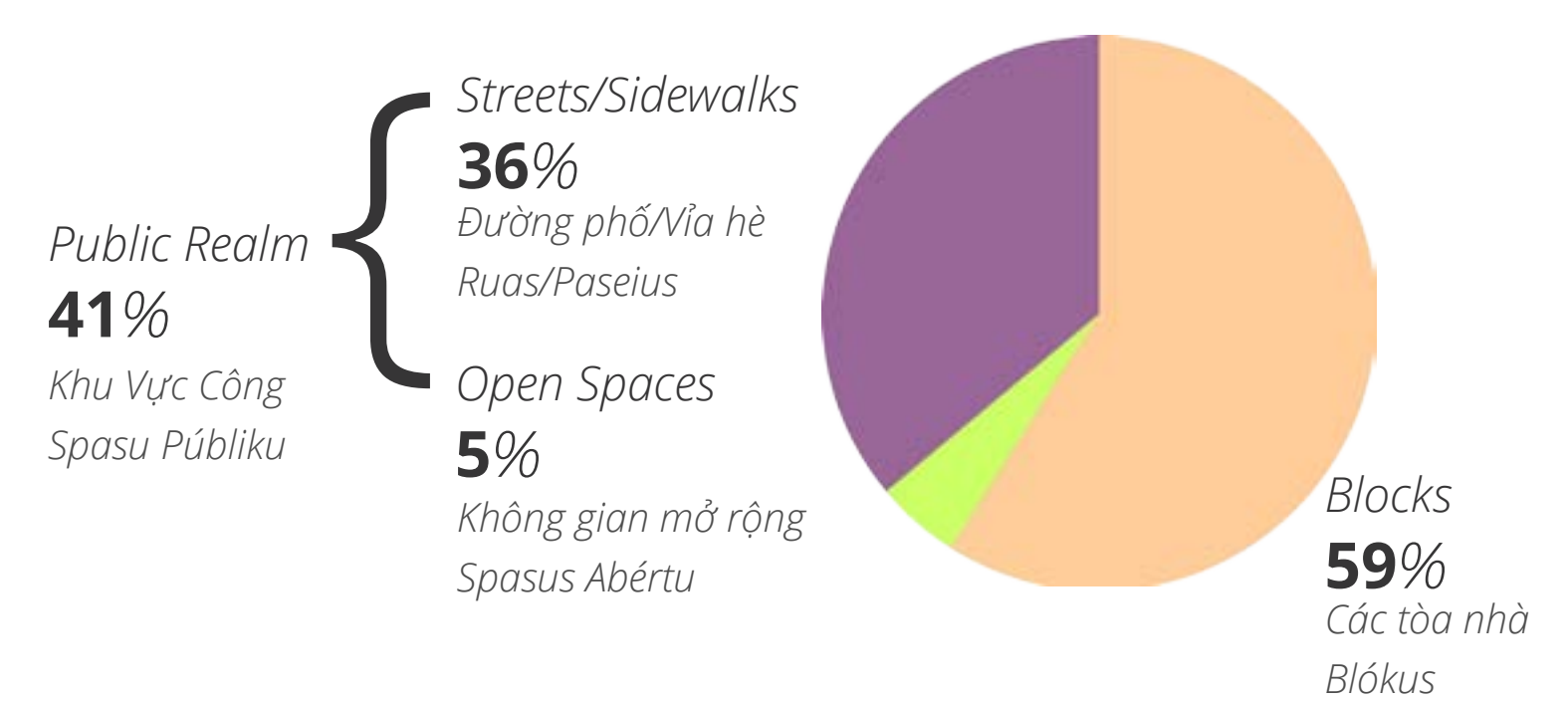
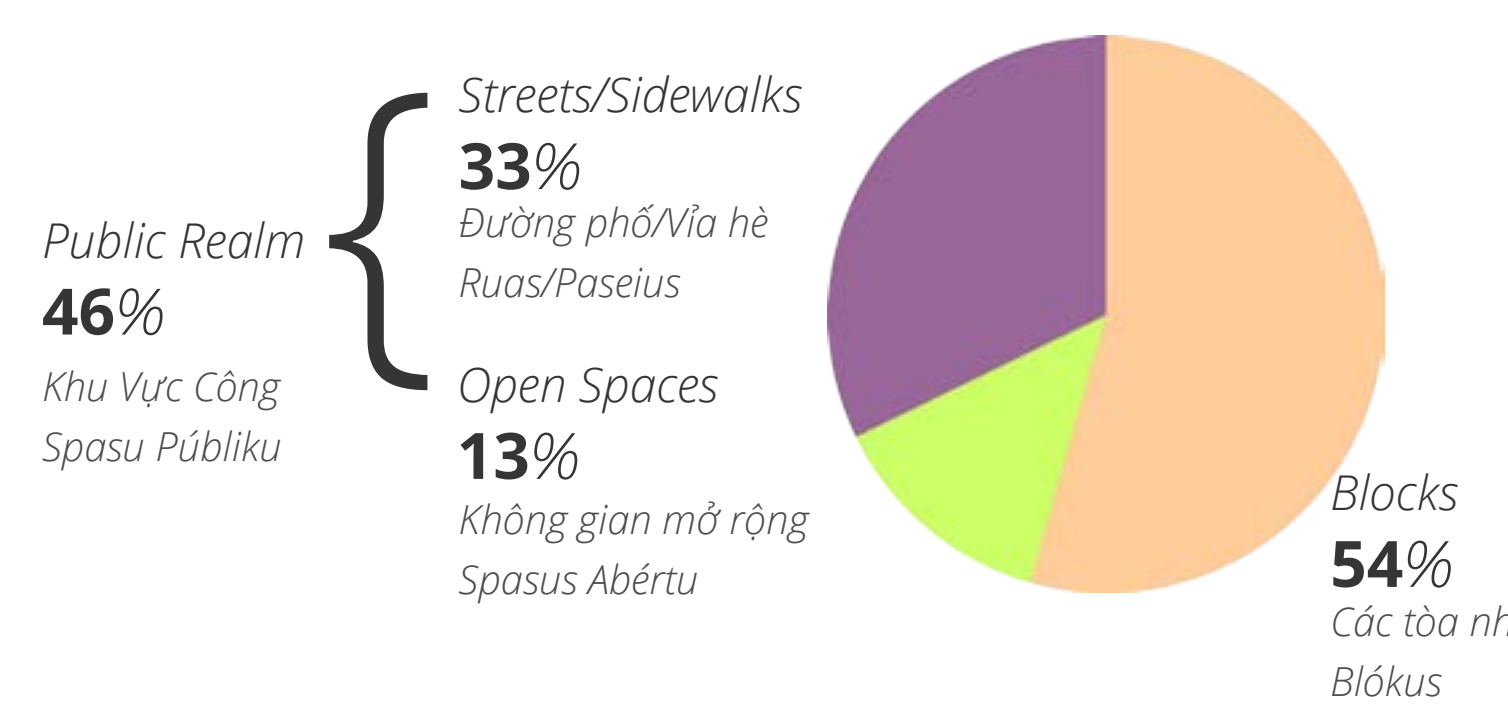
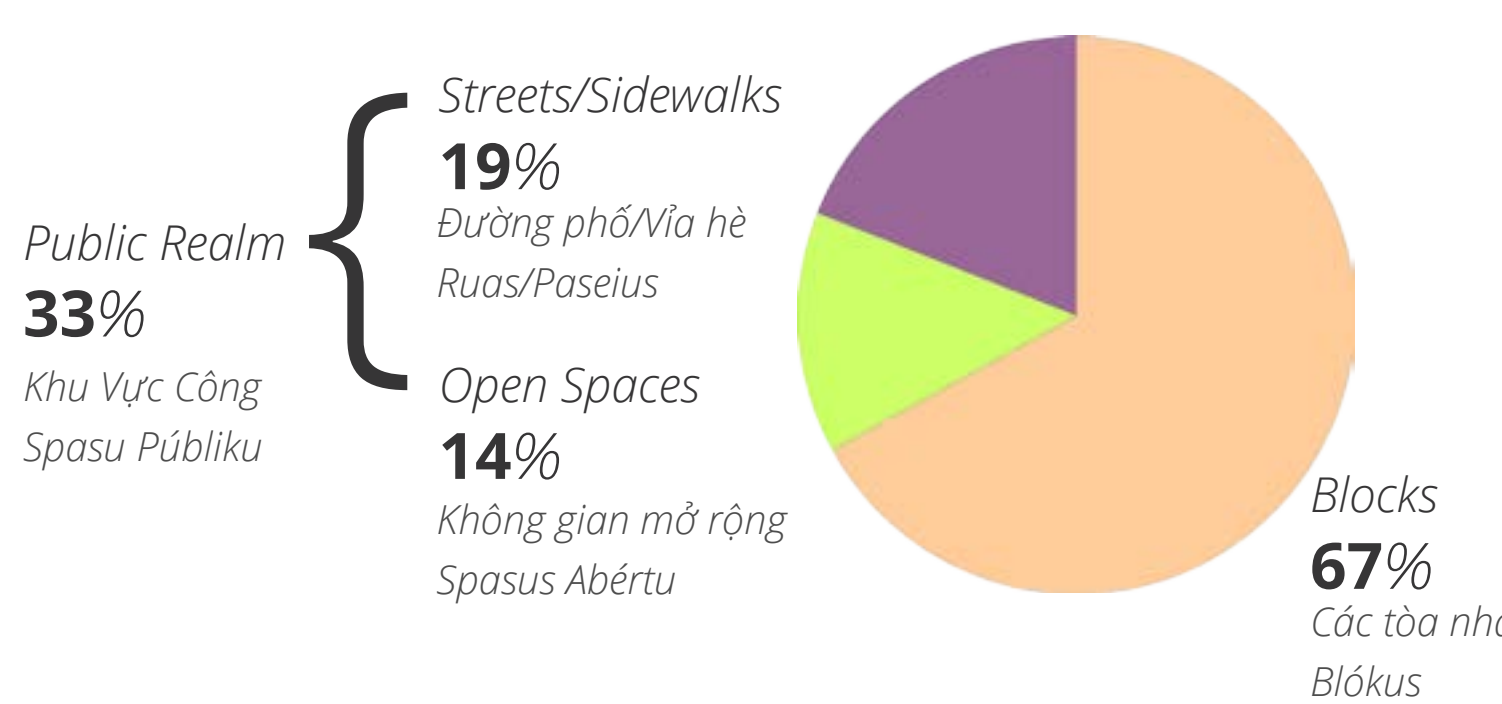
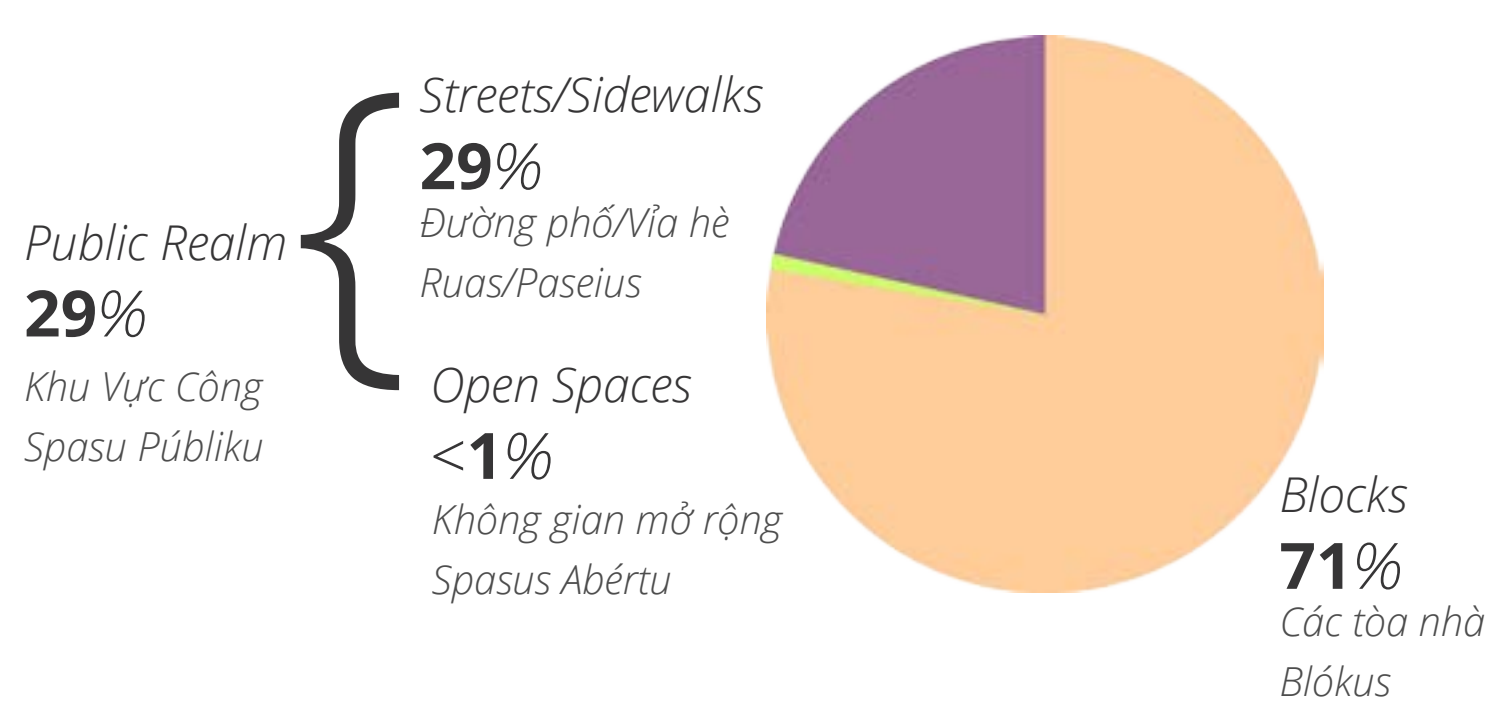
Dorchester



Back Bay



South End



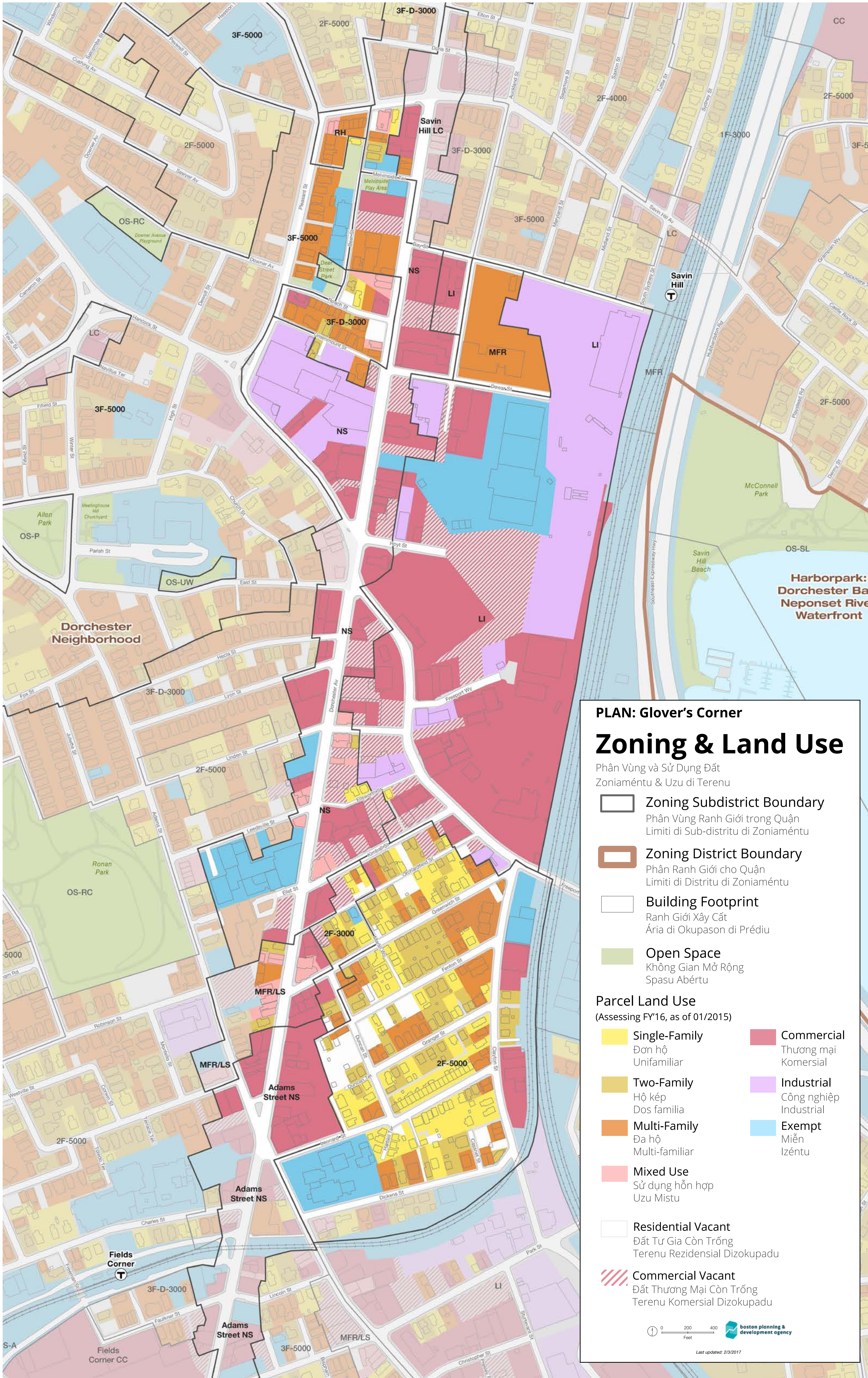
Study Area Scale and Patterns Comparison to Other Neighborhoods

Tim Hiểu về So Sánh Quy Mô và Kiểu Mẫu của Khu Vực với Khu Láng Giềng Khác
Konparason di Padron y Skala di Ária di Studu ku Otus Zóna

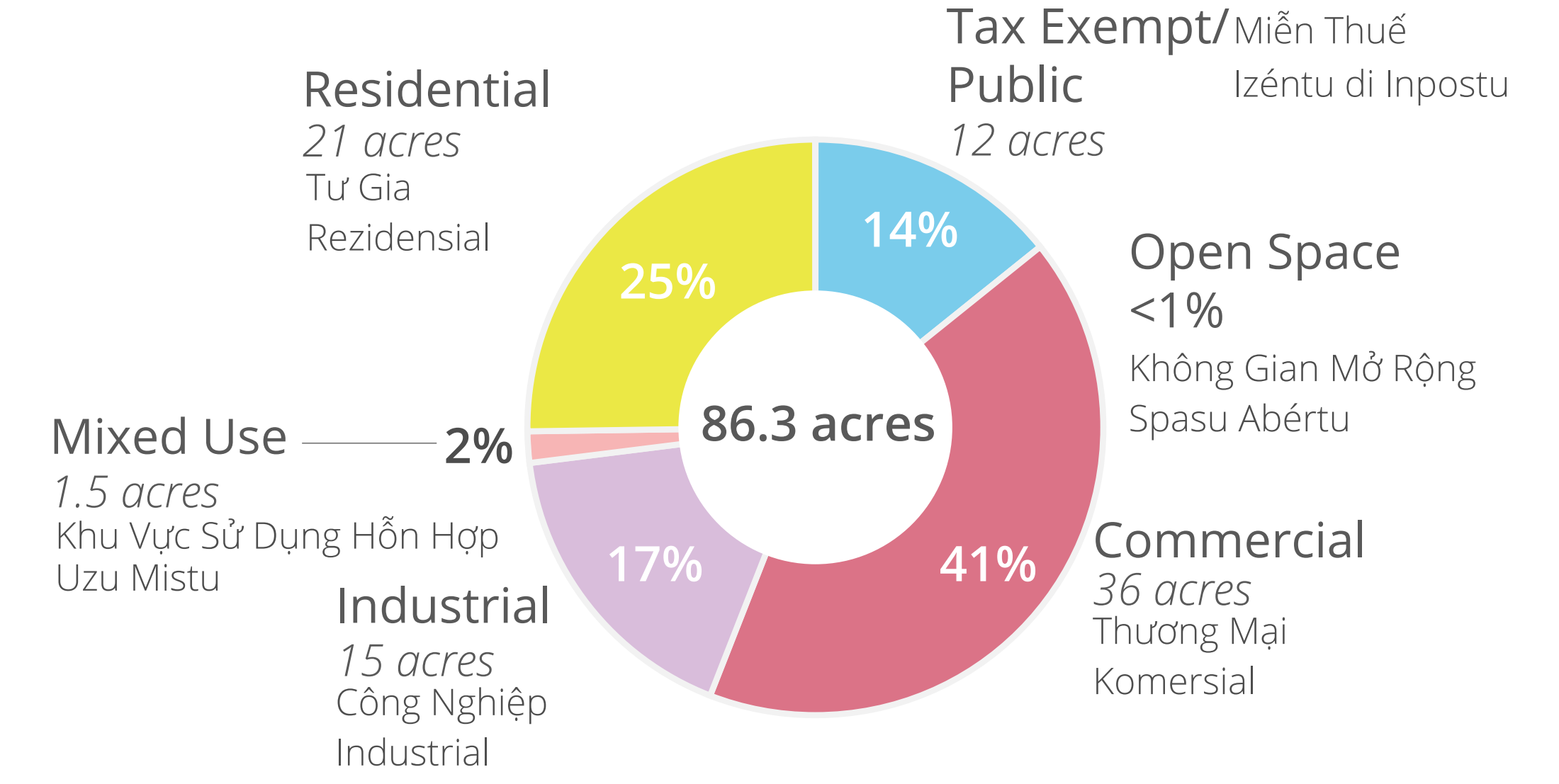
PLAN: Glover's Corner

Preserve. Enhance. Grow.

Land Use and Open Space Sử Dụng Đất và Không Gian Mở Rộng / Uzu di Terenu y Spasu Abértu



Land Use and Zoning Map
 Bản Đồ Sử Dụng và Phân Vùng Đất Đai
 Uzu di Terenu y Mapa di Zoniaméntu



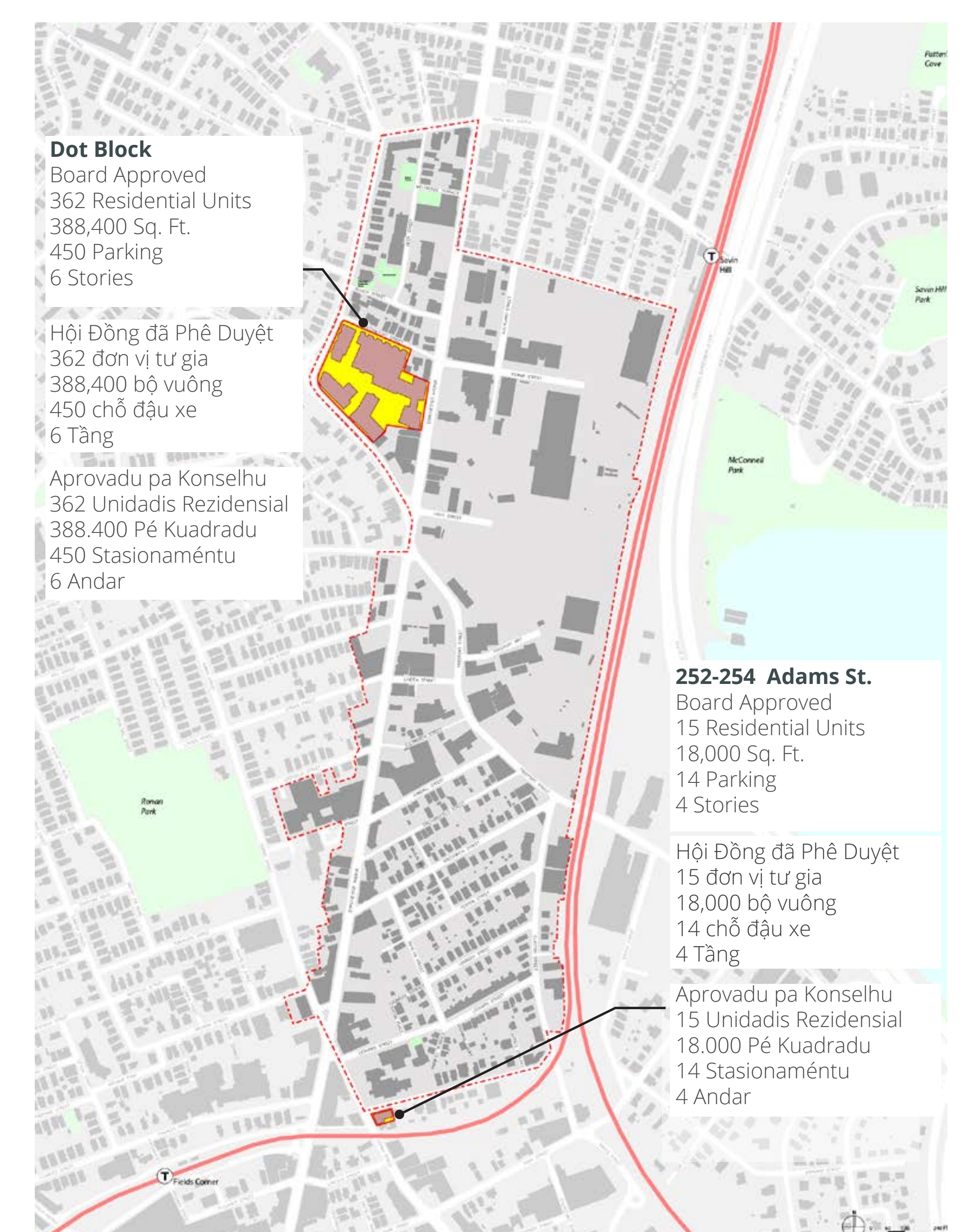
Study Area Land Use Type in Acres
 Source: Assessing FY '16

Nghiên Cứu Loại Sử Dụng Đất của Khu Vực Mẫu Anh
 Tipu di Uzu di Terenu di Ária di Studu en Akris



Park Equity: Service Areas & Need Scores
 Source: Parks & Recreation Department

Phân Bố Công Viên Khu Vực Dịch Vụ và Điểm Cần Thiết
 Tipu di Uzu di Terenu di Ária di Studu en Akris



Under Review and/or Approved Projects
 As of January 2017

Các Dự Án Đang Duyệt Xét và/hoặc Đã Phê Duyệt - Từ tháng Giêng, 2017
 Prujétus En Rivizon y/o Aprovadu - Apartir di Janeru di 2017

PLAN: Glover's Corner

Preserve. Enhance. Grow.

Study Area Profile Thông Tin Nhân Chứng Học / Demografia

Fast Facts Tra Cứu Nhanh / Alguns Informason

4,973 persons

28% are between ages 18 - 34

25% are younger than 18 years

10% are older than 65 years

21% have a Bachelor's Degree or Higher

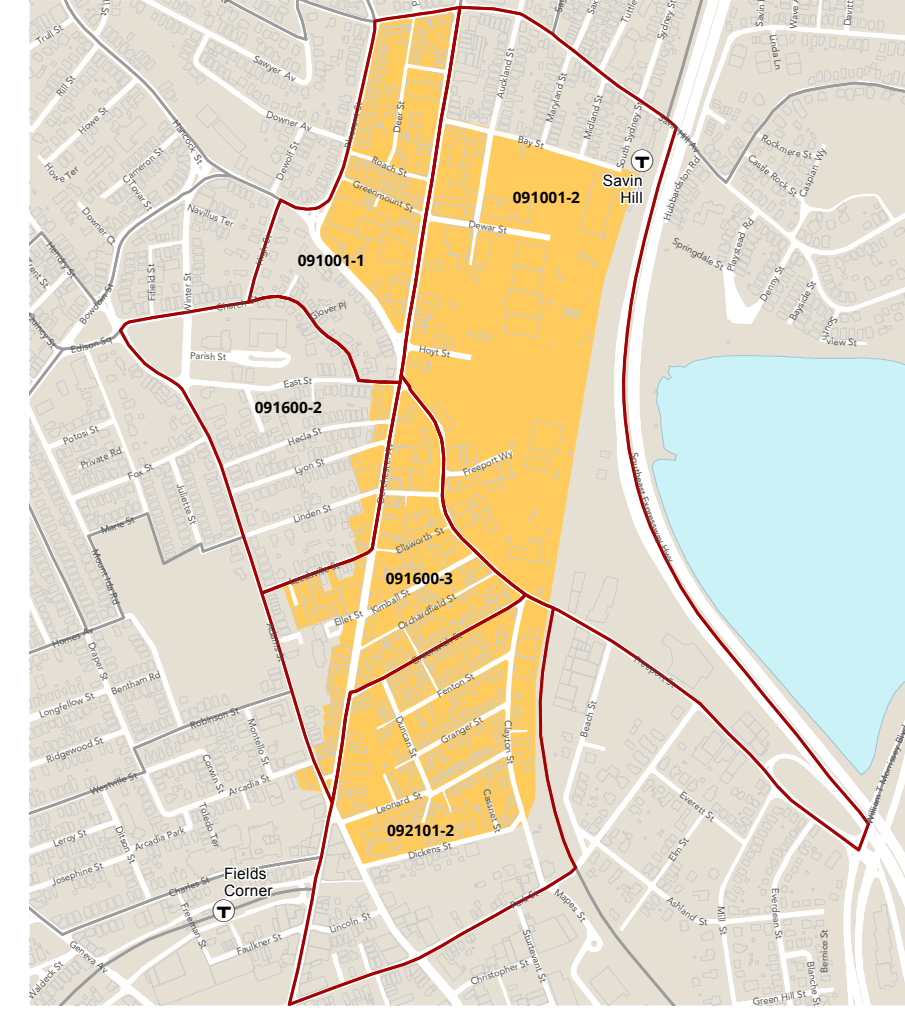
Compared with 45% across Boston

1,612 households

78% of households rent

4,973 người.
28% dân số từ 18 đến 34 tuổi.
25% dân số nhỏ hơn 19 tuổi
21% có Bằng Cử Nhân hoặc cao hơn. So với 45% trên toàn Boston
1,612 gia hộ
78% Người thuê cư ngụ

4973 pessoas.
28% di populason ten entri 18 y 34 anu.
25% di populason ten menus ki 19 anu.
21% ten peluménu Lisensiatúra. Konparadu ku 45% na Boston interu
1612 kazas
78% Okupadu pa algen ki ta paga Rénda



Five Census Block Groups represent Glover's Corner

Đơn Vị Thống Kê của Khu Vực Nghiên Cứu Árias di Sénsu di Ária di Studu



Phở Số 1, an example of one of the many diverse eateries in the Study Area

Phở Số 1 là một thí dụ về một trong nhiều nhà hàng đa dạng. Phở Số 1, un izénplu di un di kes monti ristorantiis diferenti

Demographics Thông Tin Nhân Chứng Học / Demografia

Household Languages Ngôn Ngữ Tại Nhà / Línguas faladu na Kaza

25% live in a limited English speaking household

25% cư dân sống ở những gia hộ không nói tiếng Anh thành thục.

25% di rezidentis ta mora nun kaza undi Inglês ta faladu poku.



34% speak an Asian language

Compared with 7% across Boston

34% nói ngôn ngữ Á Châu. So với 7% trên toàn Boston.
34% ta fala un língua aziátiku. 7% na Boston interu.



9% speak Spanish

9% nói tiếng Tây Ban Nha. 9% ta fala Spanhol.



45% primarily speak English

45% nói tiếng Anh. 45% ta fala Inglês.



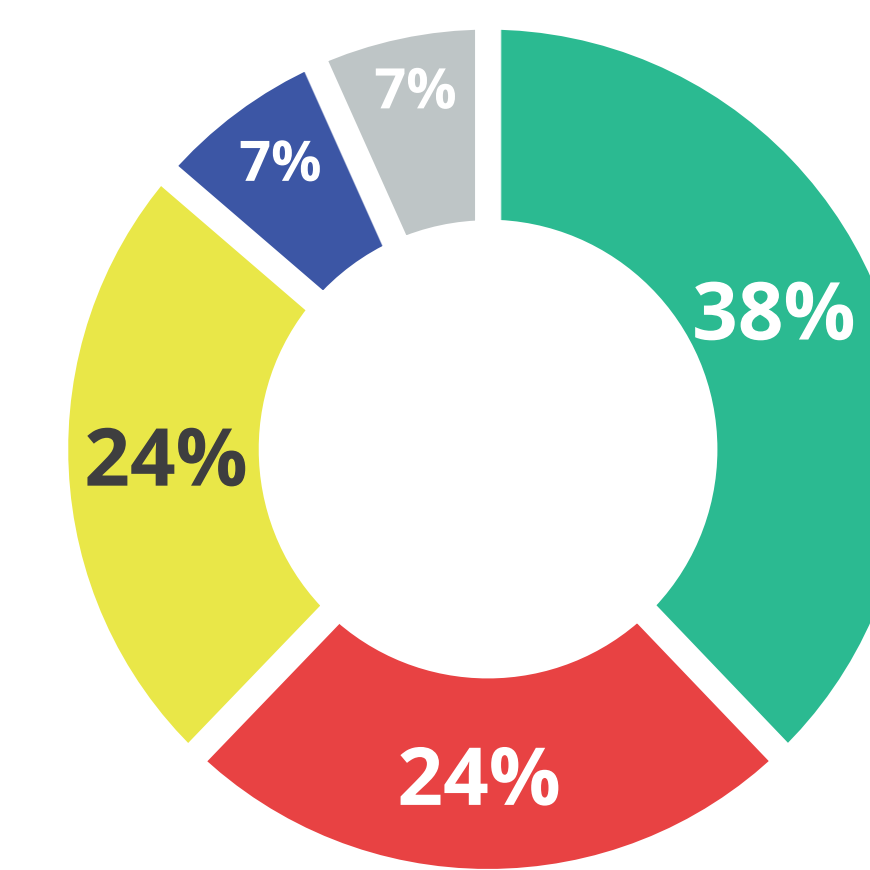
12% speak other languages

Including Cape Verdean Creole

12% nói ngôn ngữ khá. Gồm cả tiếng Cape Verde Creole. 12% ta fala otus língua. Inklusin-du kriolu di Kabu Verdi.

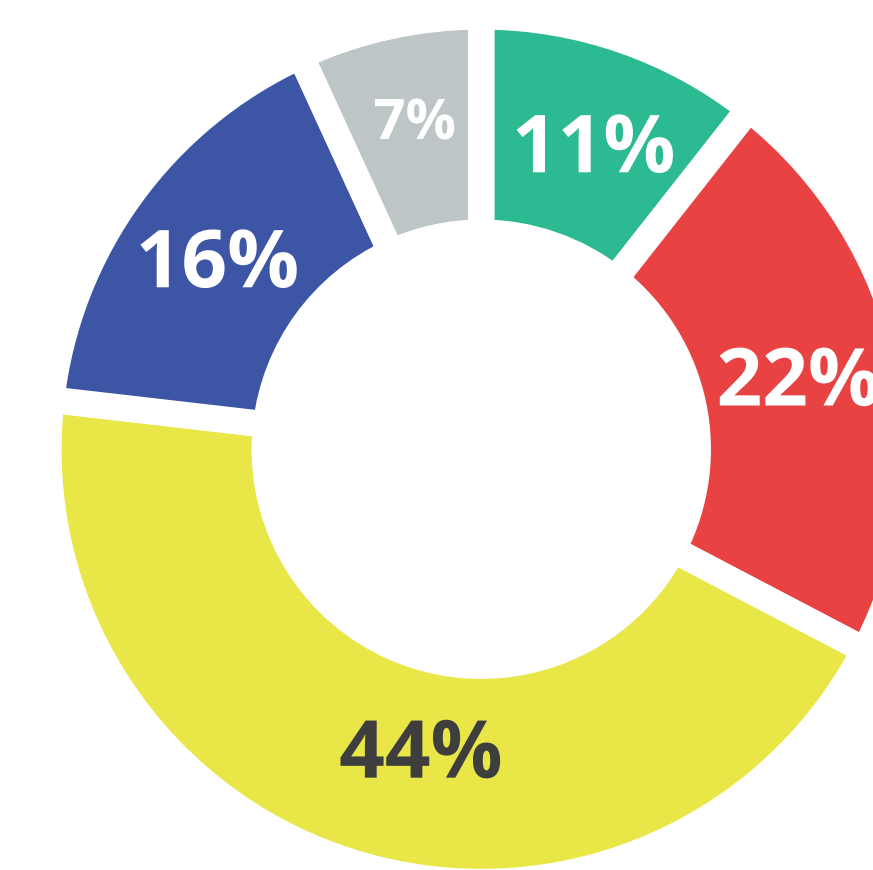
Race & Ethnicity Dân Tộc và Chứng Tộc / Rasa & Etnia Kaza

Study Area



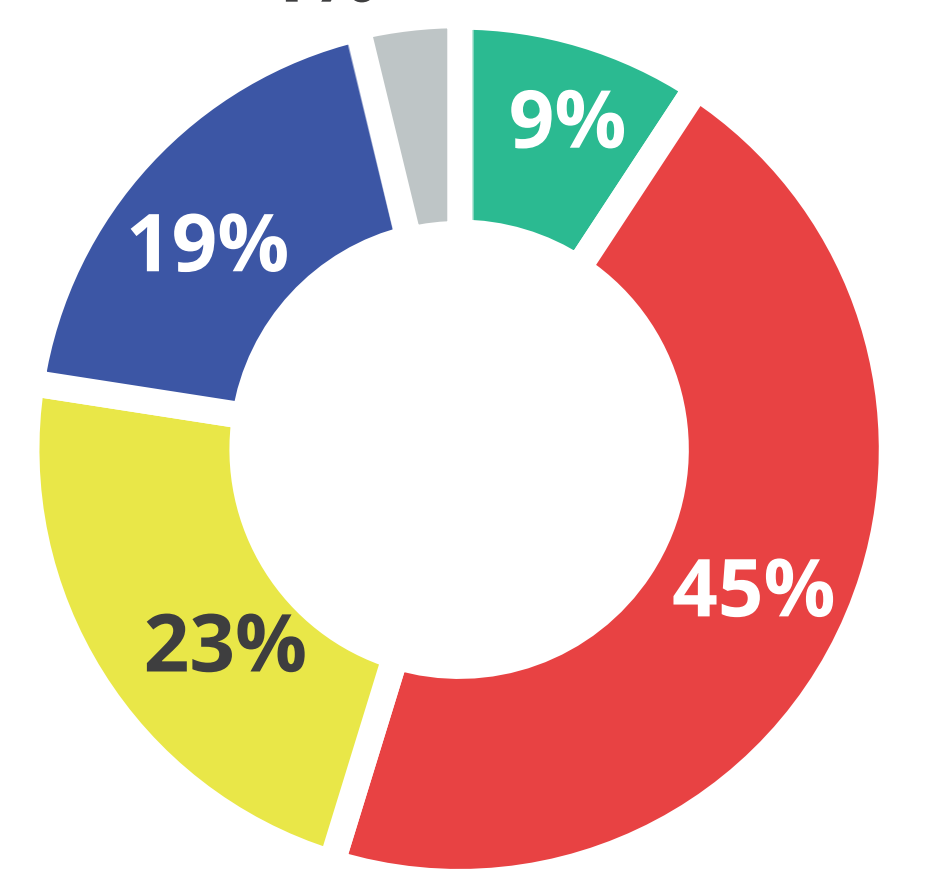
Asian Á Châu
White Da trắng
Black / African-American Da Đen/Mỹ gốc Phi Châu
Hispanic Tây Bồ Nha
Other Khác

Dorchester



Black / African-American Da Đen/Mỹ gốc Phi Châu
Hispanic Tây Bồ Nha

Boston



Other Otu

Housing Gia Cư / Kazas

Dorchester Housing Trends Xu Hướng Gia Cư / Tendências di Abitason

Housing Units (2010)

724 units in the Study Area boundary

Đơn Vị Gia Cư (2010): 724 đơn vị trong ranh giới Khu Vực Nghiên Cứu Kazas (2010): 724 kazas déntu di Ária di Studu

2016 median sale prices were up by 8%³

Giá bán trung bình năm 2016 tăng 8%.
Présu médiu di béndu na 2016 subi 8%

Overall, 2016 median rents were down by 4%¹

Nói chung, giá thuê trung bình năm 2016 giảm 4%.
En jeral, média di rénda dixi 4% na 2016

	2015	2016
1 Bedroom 1 Phòng ngủ / 1 Kuartu di kama	\$1,500	\$1,300
2 Bedroom 2 Phòng ngủ / 2 Kuartu di kama	\$1,600	\$1,500
3 Bedroom 3 Phòng ngủ / 3 Kuartu di kama	\$1,600	\$1,625

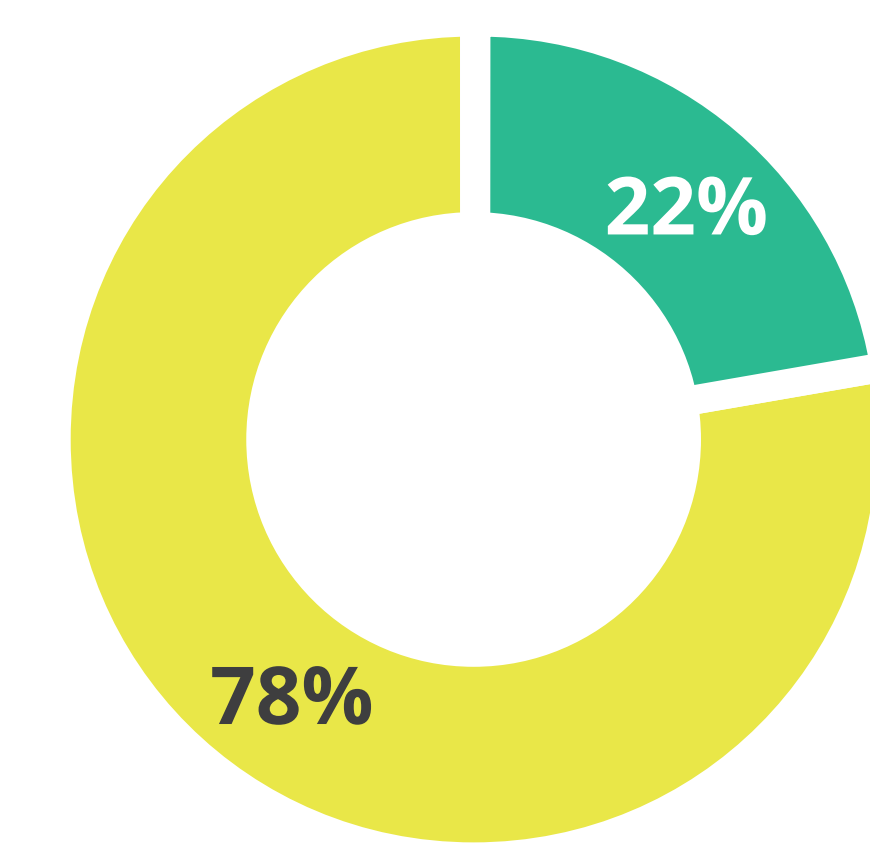
2015 \$400,000
2016 \$434,000

Boston's median sale price is \$570,000

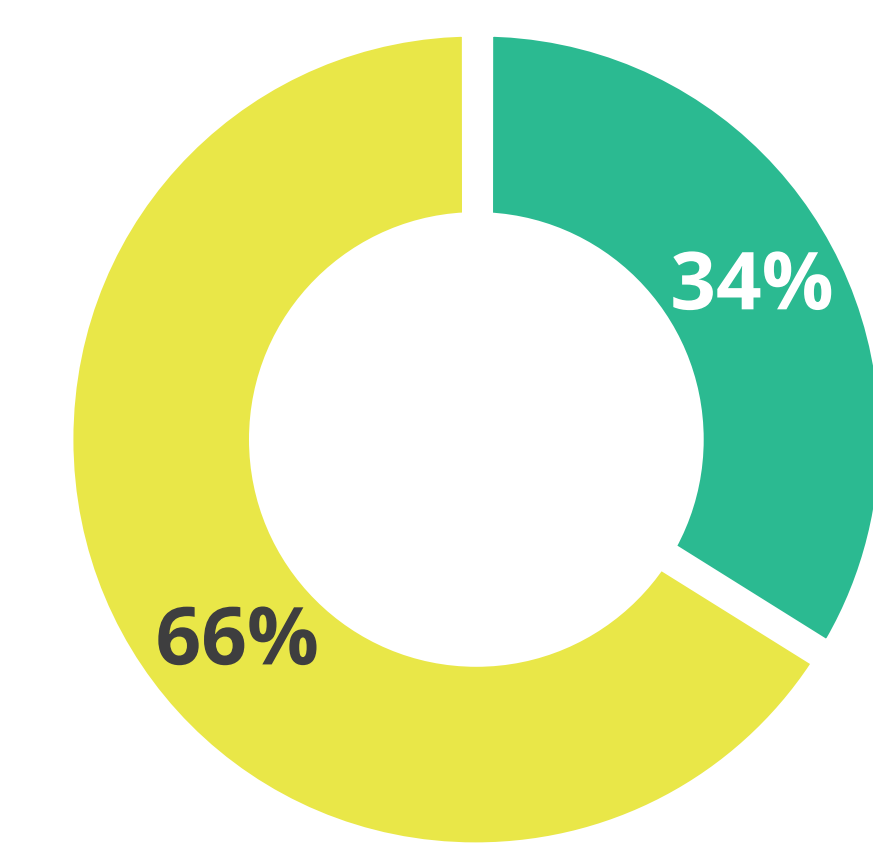
Giá bán trung bình của Boston là \$570,000
Présu médiu di béndu na Boston é \$570,000

Tenure: Rent vs. Own Thuê hay Sở Hữu / Rénda vs. Dónu

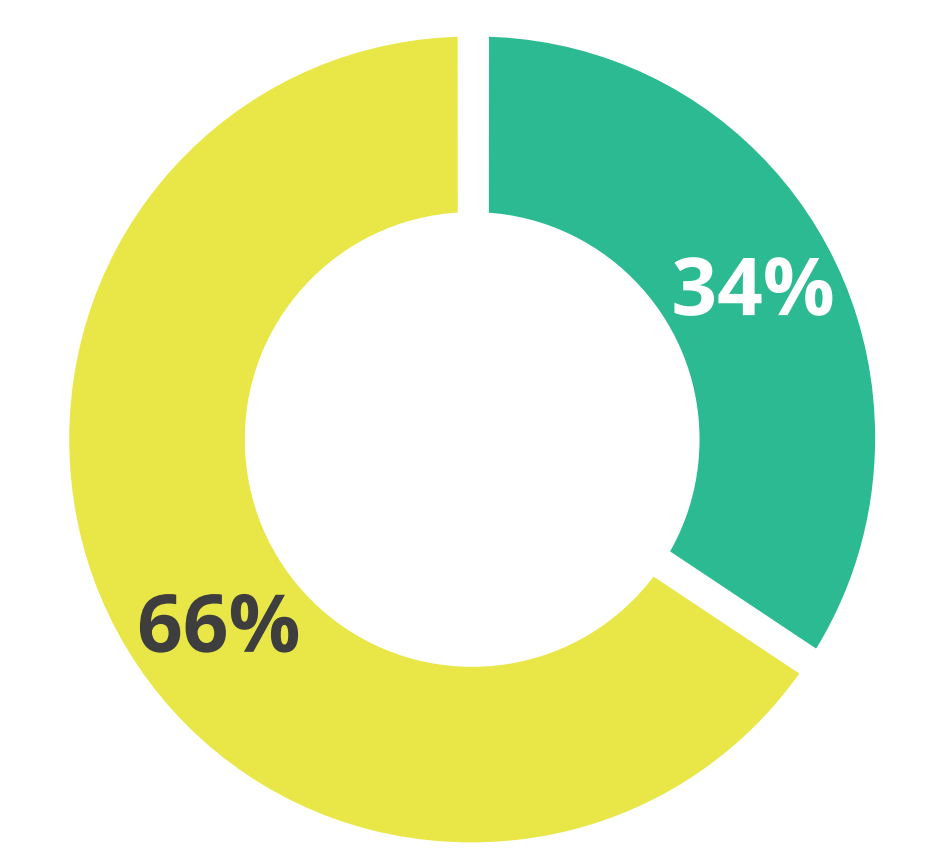
Study Area



Dorchester



Boston



Owner Occupied Người chủ cư ngụ
Renter Occupied Người thuê cư ngụ

Economy Công việc theo 5 Ngành Nghề Đứng Đầu / Trabadjus di kes 5 Maior Indústria

Jobs Residents Work in

733 residents work in payroll jobs

733 tổng số việc làm có trả lương do cư dân đảm nhận

Total di 733 rezidentis tinhha trabadju ku saláriu

60% of working residents work in Boston



Jobs in the Study Area

1,108 total payroll jobs in the Study Area

1,108 tổng số việc làm có trả lương ở Khu Vực Nghiên Cứu

Total di 1108 rezidentis tinhha trabadju ku saláriu

34% of Study Area payroll jobs are held by Boston residents



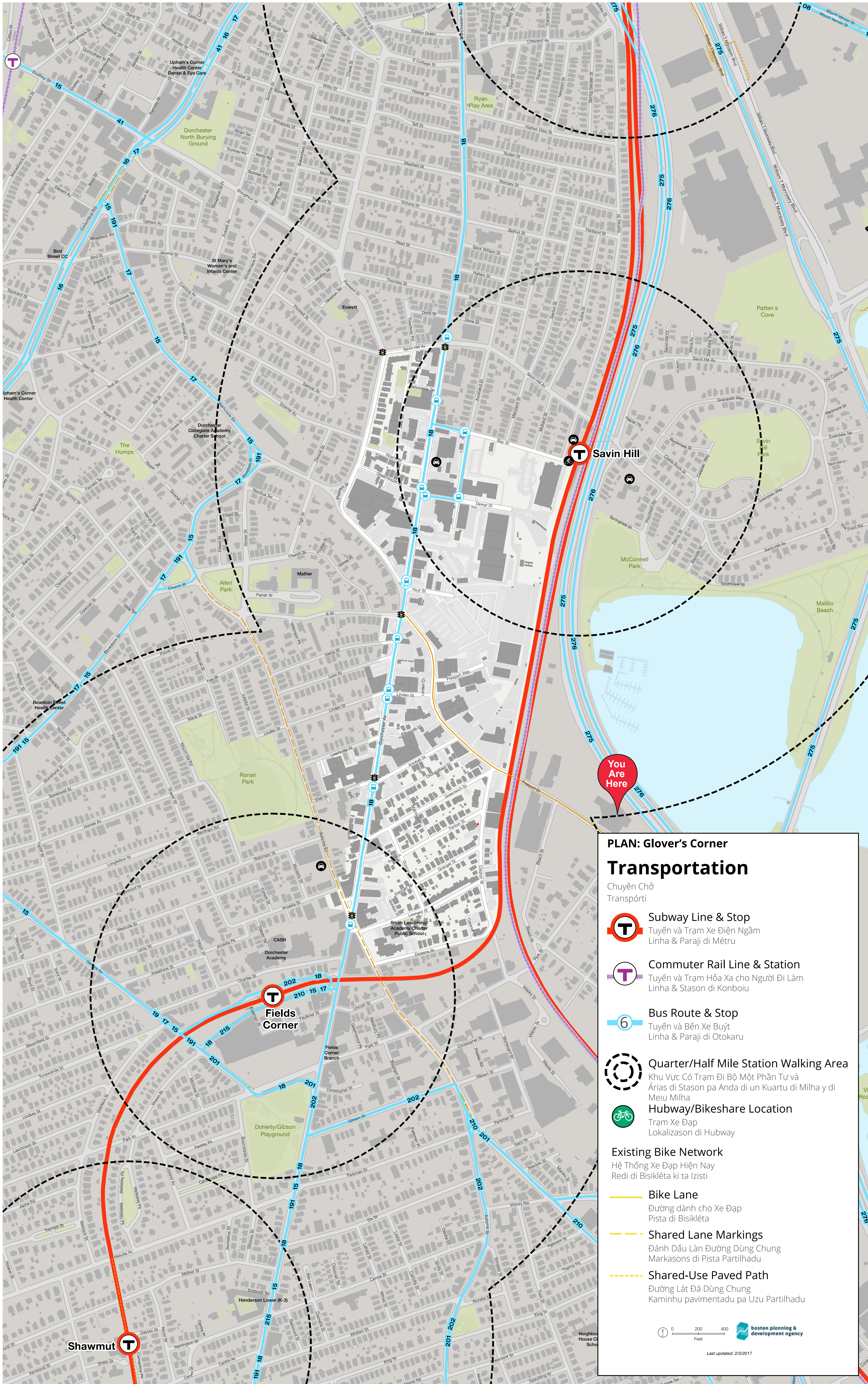
1. Weighted average of studios to 3-bedroom units on the market.

2. "Other Services" include repair/maintenance, personal/hairdressing/laundry, and religious/civic/advocacy services.

PLAN: Glover's Corner

Preserve. Enhance. Grow.

Mobility & Transportation Đi Lại và Chuyên Chở / Mobilidadi & Transpórti



Study Area Context and Transportation Map
 Source: BPDA Research
 Bản Đồ Khu Vực Nghiên Cứu
 Mapa di Ária di Studu

Fast Facts: Transportation

Tra Cứu Nhanh: Chuyên Chở
 Alguns Informason: Transpórti

8 bus routes pass through or near the Study Area

8 tuyến xe buýt đi qua hoặc gần Khu Vực Nghiên Cứu
 8 linha di otokaru ta pasa déntu o pértu di Ária di Studu

Study Area served by two stops on the MBTA Red Line

MBTA Tuyến Đỏ / MBTA Linha Burmedju

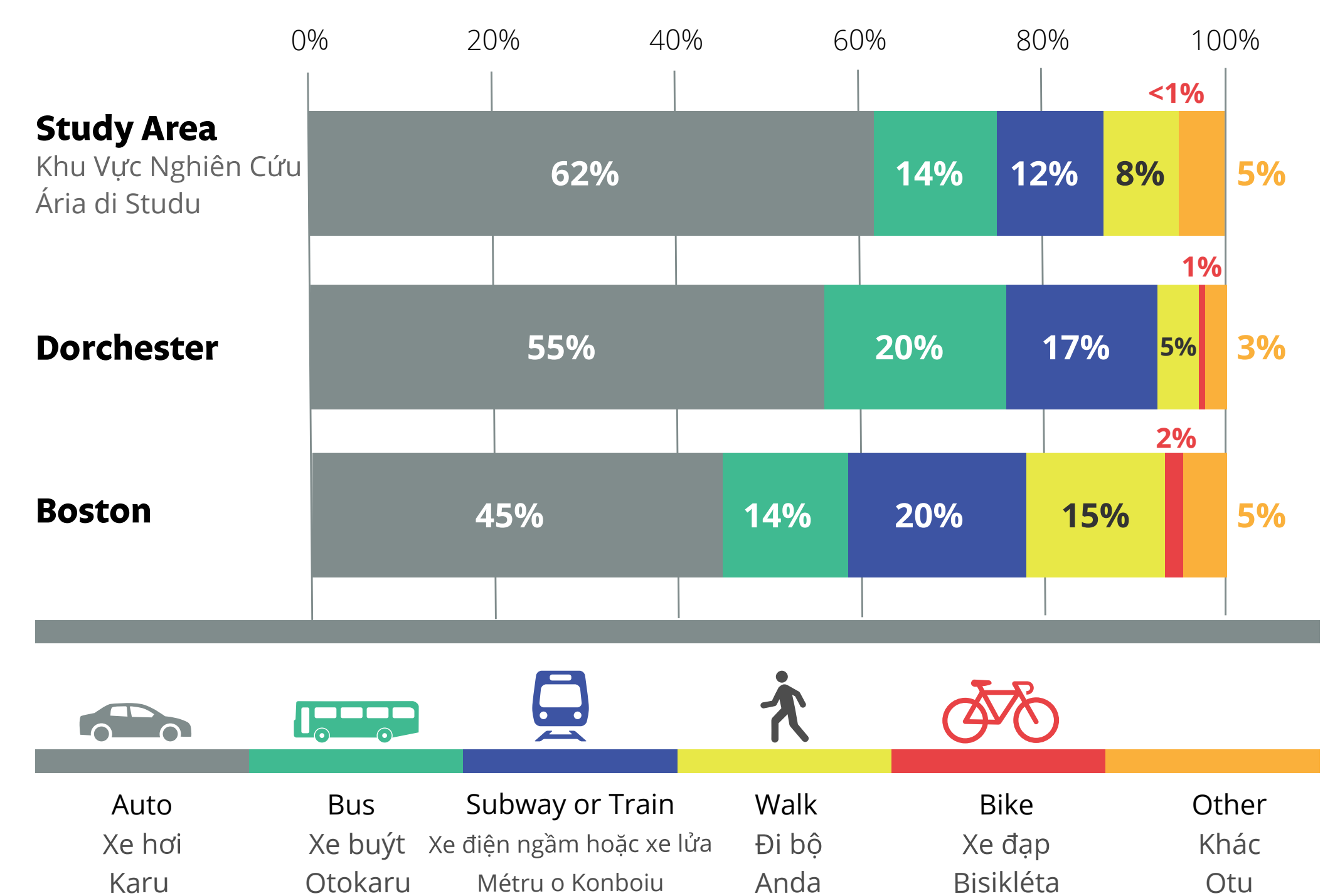
Go Boston 2030 is a City of Boston initiative to envision a bold transportation future for the city. Learn more at goboston2030.org

Go Boston đến năm 2030 là một hoạch định của Thành Phố Boston để phát triển chuyên chở trong tương lai cho thành phố. Tìm hiểu thêm tại goboston2030.org

Go Boston 2030 é un inisiativa di Sidadi di Boston pa imagina un futuru di transpórti vibranti pa sidadi. Vizita goboston2030.org

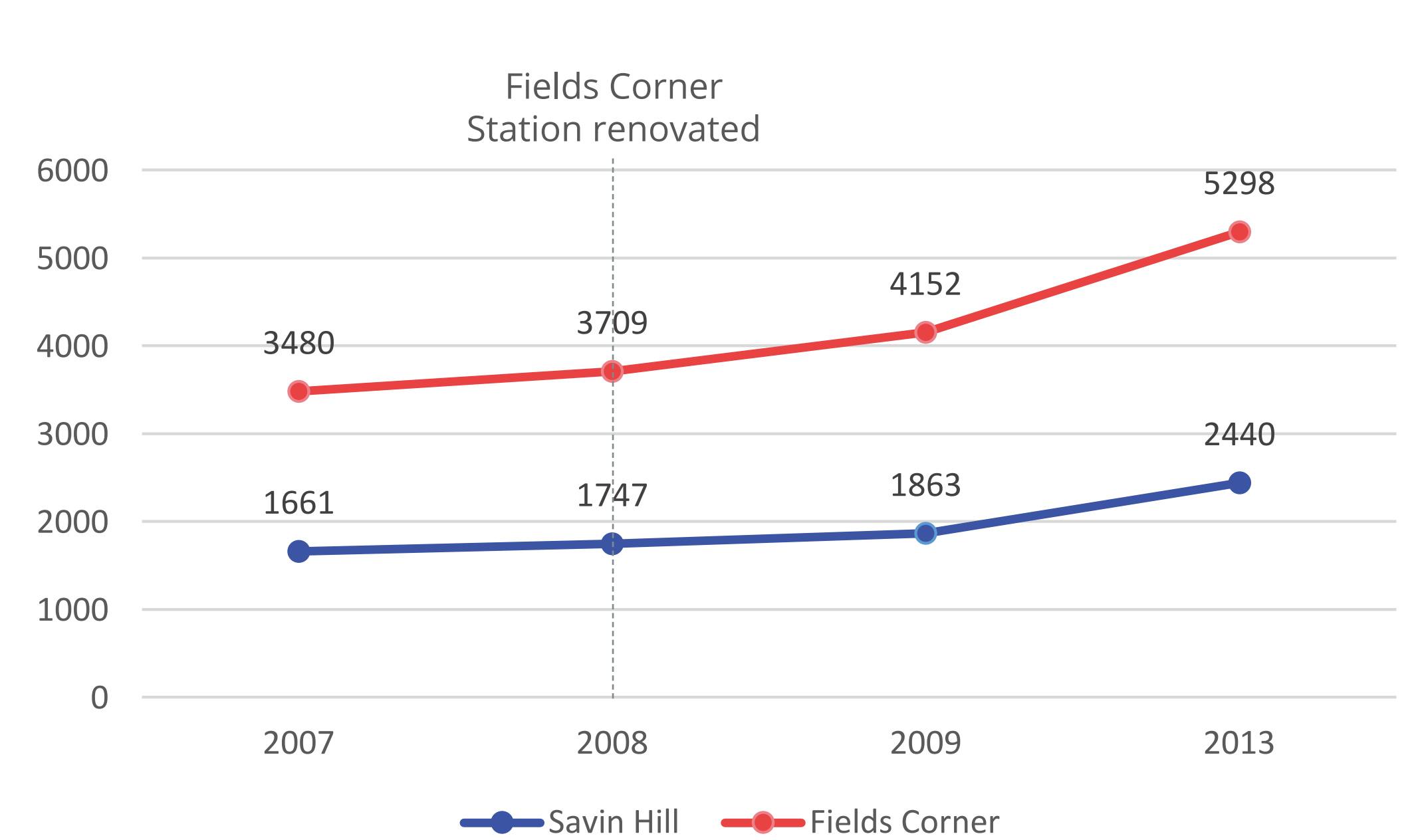
Resident Journey to Work

Phương Tiện Chuyên Chở cho Người Đi Làm
 Meius di Transpórti pa Trabadju



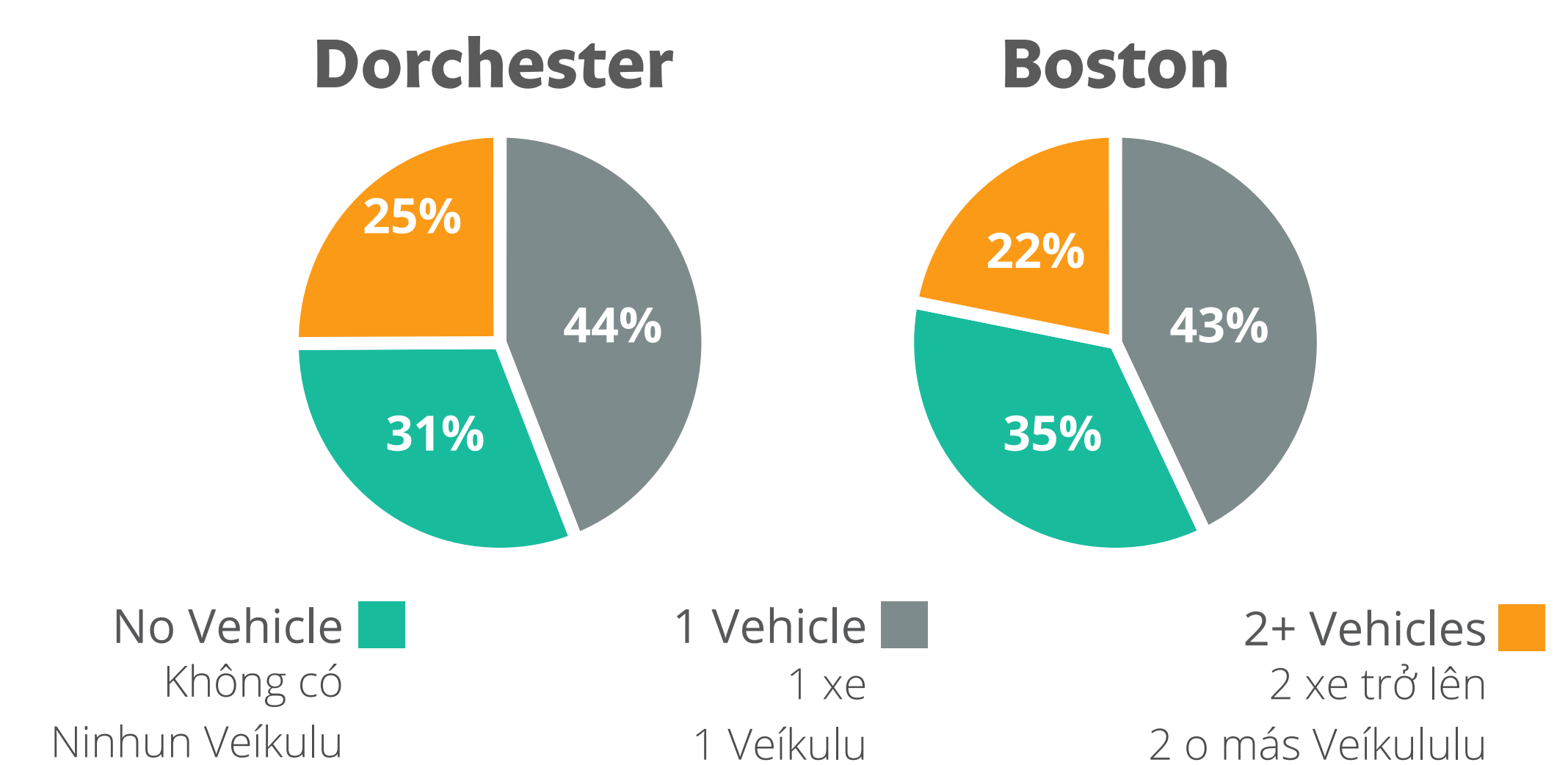
Station Entry Count Trends

Xu Hướng Sử Dụng Trạm Ngừng
 Tendências di Kontajen di Entrada na Stason



Household Car Access

Xe Hơi của Gia Hộ
 Asésu di Familia a Karu



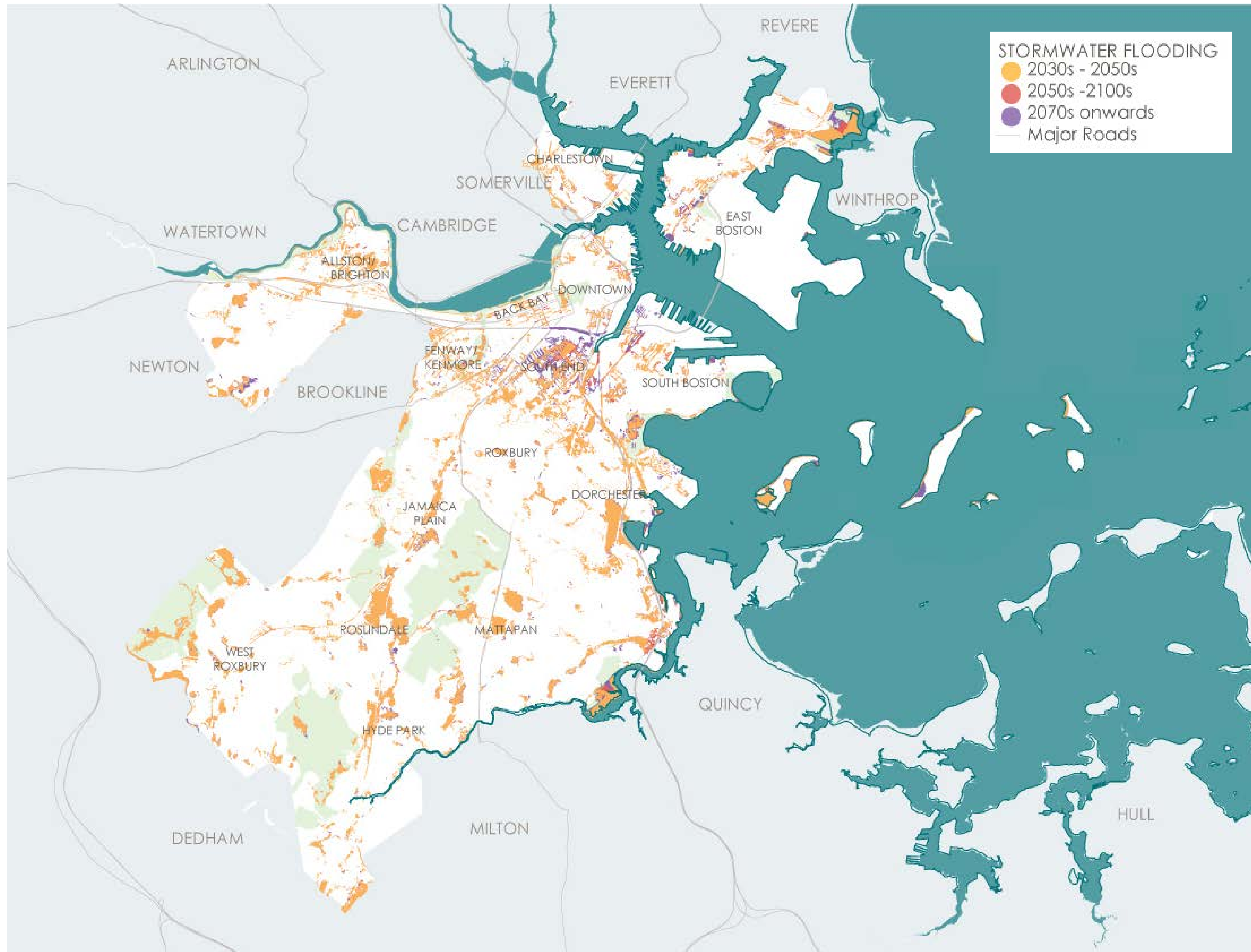
Source: U.S. Census Bureau, 2011-2015 American Community Survey, BPDA Research Division Analysis

PLAN: Glover's Corner

Preserve. Enhance. Grow.

Enrichment Conditions

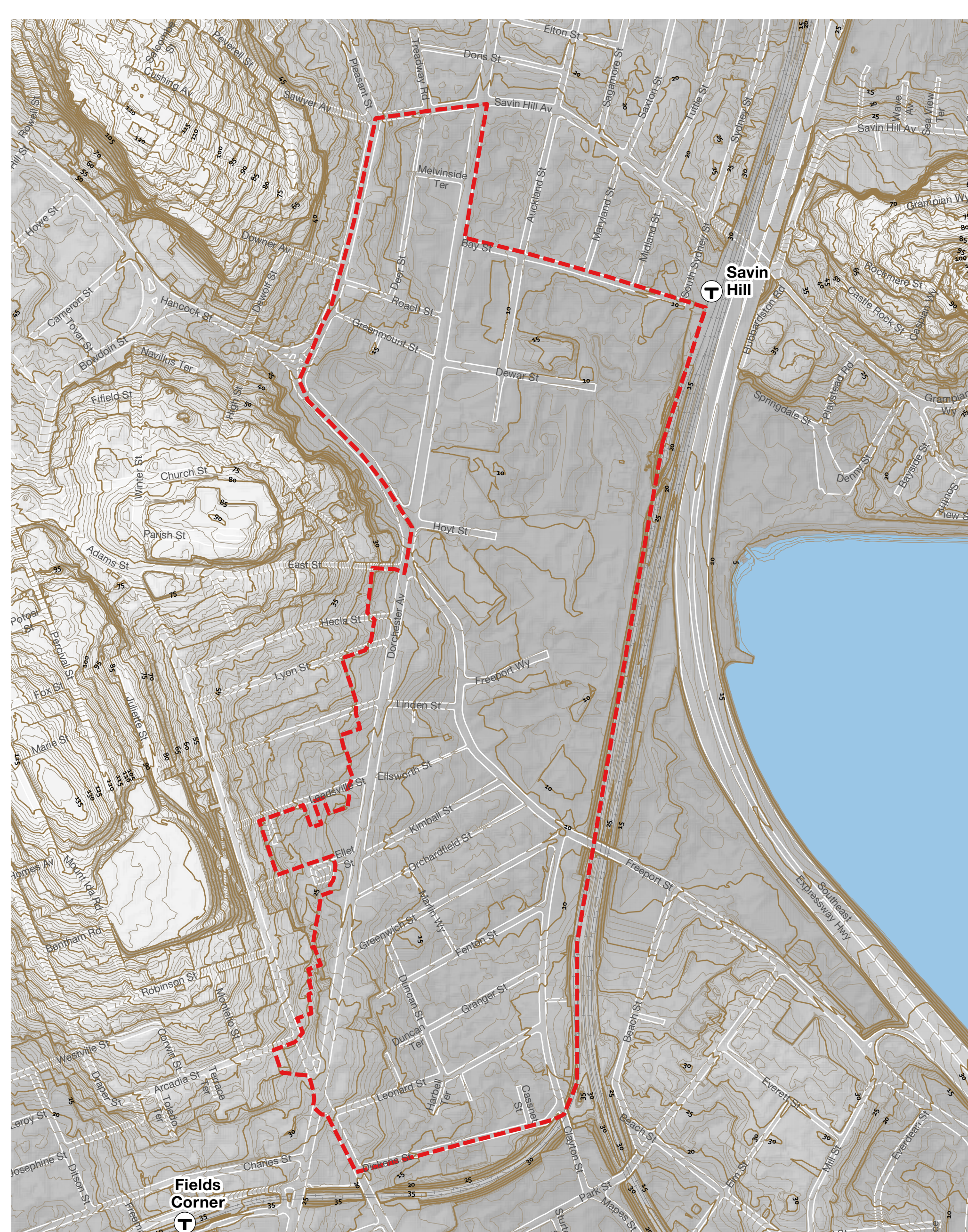
Flooding from 10-year, 24-hour Storm



Flooding From 10-Year, 24-Hour Storm with Varying Climate Conditions
Climate Ready Boston boston.gov/climate-ready

More info on Climate Ready Boston
boston.gov/climate-ready

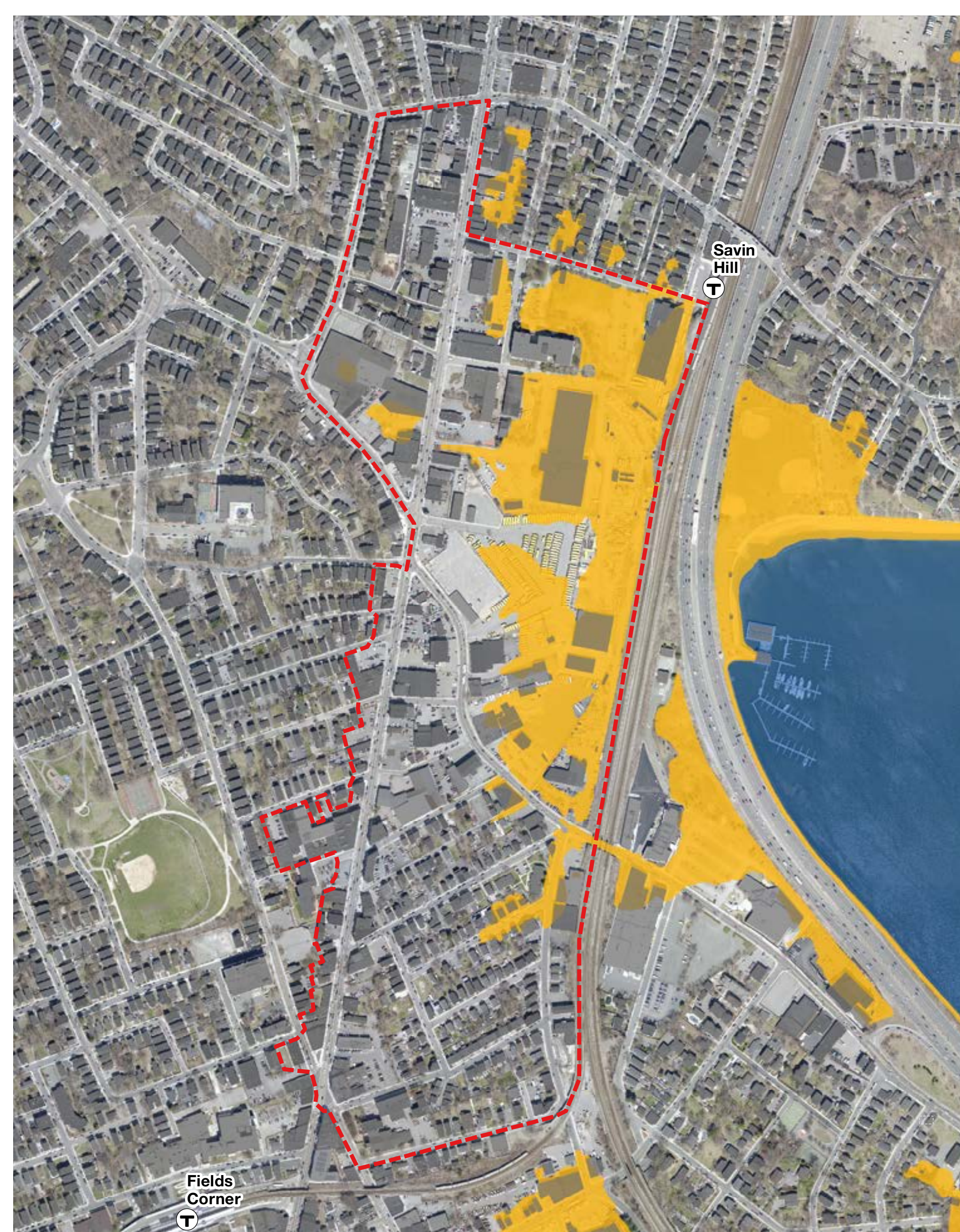
Sea Level Rise Vulnerability



Study Area Topography

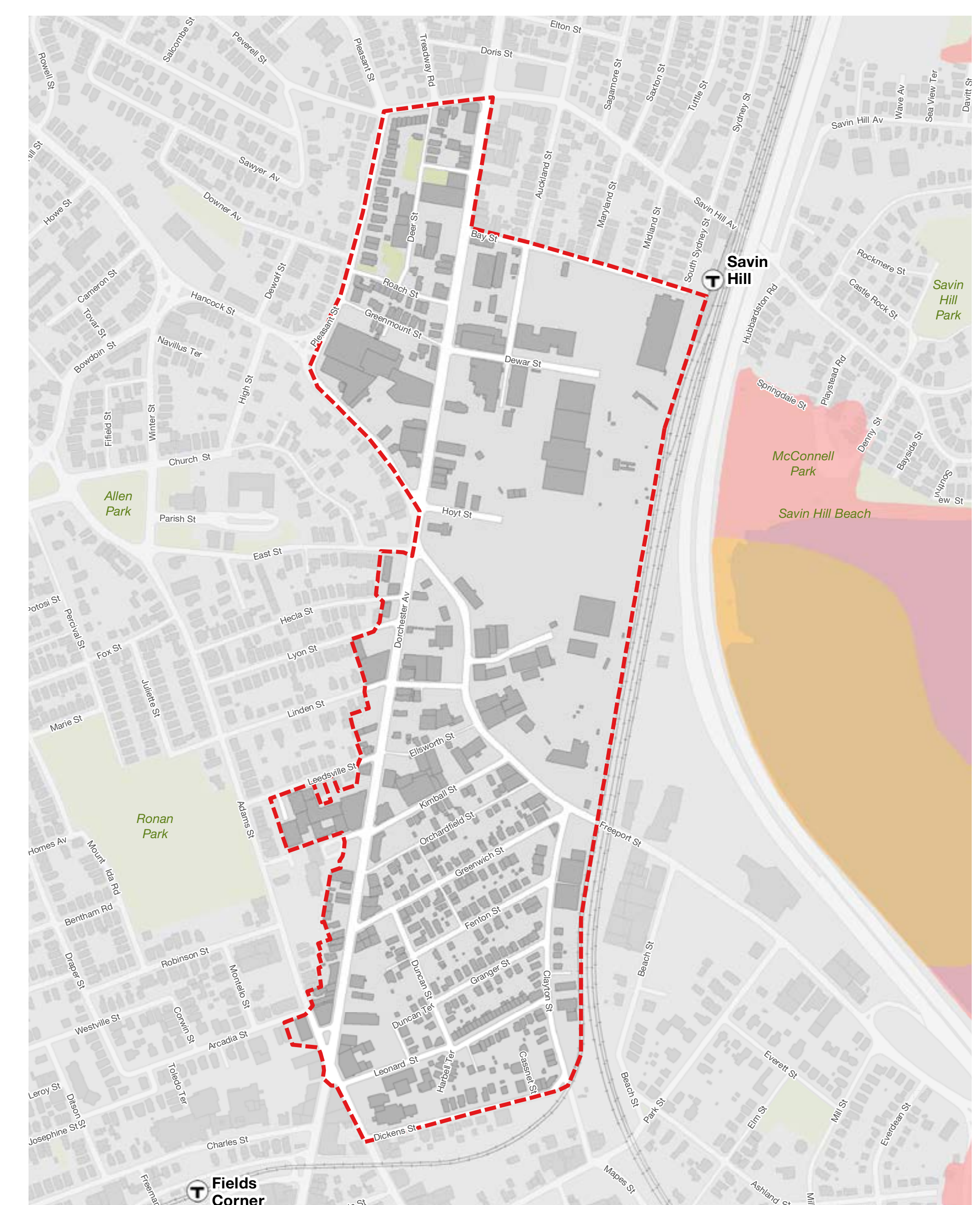
Topography

- 1 foot contour line
- 5 foot index contour line



Sea Level Rise Vulnerability at 5 feet

Water Over Land



FEMA National Flood Hazard Areas (2016)

1% Annual Chance Flood Hazard (100 yr)
High Risk Coastal Area

PLAN: Glover's Corner

Preserve. Enhance. Grow.



Imagine Boston 2030

IMAGINE BOSTON 2030

What is Imagine Boston 2030?

"This vision is shaped by over 12,000 Boston voices, when residents came together to decide the type of city we want to live in. Together, we set goals—and most importantly, we identified the actions to help us reach these goals, like affordable housing and accessible transportation. The result is in these pages: the latest draft of Imagine Boston 2030, Boston's first citywide planning process in fifty years."

--Mayor Martin J. Walsh

Imagine Boston 2030 is creating the guiding principles and framework to guide all growth and evolution in the City of Boston. In partnership with the BPDA, the City of Boston can ensure that the City's priorities are carried out through creative and thoughtful land-use development and guiding principles.

All of the City's other planning processes roll up through Imagine Boston 2030 to create a cohesive and interwoven master plan. Some of these plans include:

- Climate Ready Boston, released in December 2016
- Imagine Boston 2030's Waterfront, released in February 2017
- BuildBPS, released in March 2017
- Go Boston 2030, released March 2017
- 100 Resilient Cities, will be released in 2017

You can find a full list of plans at: imagine.boston.gov



Imagine Boston 2030's Goals

1. Encourage affordability, reduce displacement, and improve quality of life
2. Increase access to opportunity
3. Drive inclusive economic growth
4. Promote a healthy environment and prepare for climate change
5. Invest in open space, arts & culture, transportation, and infrastructure

Expand Neighborhoods

Beacon Yards, Allston
Situated near key research education clusters and medical institutions. Potential for mixed-use development anchored by research and office space.

Sullivan Square, Charlestown
Existing transit hub adjacent to stable neighborhood. Potential as walkable job and housing center.

Suffolk Downs, East Boston
Well-connected area, transitioning from its historic use. Potential to become a climate-ready, mixed-use residential area with signature open space and other destinations.

Readville, Hyde Park
Existing industrial area with some surrounding residential that has potential to be strengthened as an anchor for the industrial economy.

Newmarket / Widett
Existing industrial and transportation hub. Potential for growth as a mixed-use center for jobs and housing that strengthens connections between neighborhoods.

100 Acres / South Boston Waterfront, South Boston
Mixed-use growth potential on the edge of one of the city's emerging core areas.

Legend: Expanded Neighborhoods (dotted pattern), Major Expanded Neighborhoods (solid pattern)

Community Engagement

WE HAVE HEARD FROM 12,000+ PEOPLE.

- OPEN HOUSES
300 PARTICIPANTS
- VISIONING KITS
330+ PARTICIPANTS
- COMMUNITY WORKSHOPS
464 PARTICIPANTS
- PANEL DISCUSSION & FORUM
500 PARTICIPANTS
- ONLINE MAP COMMENTS
1,073 PARTICIPANTS
- SURVEYS VIA TEXT MESSAGES
2,400 PARTICIPANTS
- SURVEYS VIA STREET TEAM
7,090 PARTICIPANTS

Share your voice!

We need your help to ensure that this plan represents the best way forward for all of our residents. Your feedback will continue to shape the plan over the next few months—it will help strengthen our final plan and create a thriving city for all our residents in 2030 and beyond.

More info on ImagineBoston 2030:
Imagine.boston.gov
[@ImagineBos](https://twitter.com/ImagineBos)
[#ImagineBoston](https://twitter.com/ImagineBoston)



PLAN: Glover's Corner

Preserve. Enhance. Grow.

How Do You Know the Area? Lý do quý vị biết khu vực này? / Módi ki bu konxe kel ária?



How do you know the area?

Lý do quý vị biết khu vực này?
Módi ki bu konxe kel ária?

Use yellow, red, and blue stickers to tell us what you do in the area:
Live, Work, and Visit

Dùng phiếu dán màu vàng, đỏ và xanh dương để cho chúng tôi biết quý vị làm việc gì trong khu vực: Sống, Làm việc, Đến thăm

Uza adezivus amarélu, burmedju y azul pa fla-nu kuzé ki nu ta faze na kel ária li: Mora, Trabadja, Vizita

Live here
Sống tại đây
Mora li

Work here
Làm việc tại đây
Trabadja li

Visit here
Đến thăm nơi đây
Vizita li

PLAN: Glover's Corner

Transportation

- Subway Line & Stop** Tuyến và Trạm Xe Điện Ngầm
Linha & Paraji di Métru
 - Commuter Rail Line & Station** Tuyến và Trạm Hỏa Xa cho Người Đi Làm
Linha & Stason di Konboiu
 - Bus Route & Stop** Tuyến và Bến Xe Buýt
Linha & Paraji di Otokaru
 - Quarter and Half Mile Station Walking Areas** Khu Vực Có Trạm Đi Bộ Một Phần Tư và
Árias di Stason pa Anda di un Kuartu di
Milha y di Meiu Milha
 - Hubway Location** Trạm Xe Đạp
Lokalizason di Hubway
- Existing Bike Network**
- Bike Lane** Hệ Thống Xe Đạp Hiện Nay
Redi di Bisikléta ki ta Izisti
 - Shared Lane Markings** Đường dành cho Xe Đạp
Pista di Bisikléta
 - Shared-Use Paved Path** Đánh Dấu Làn Đường Dùng Chung
Márkasón di Pista Partilhadu
- 0 200 400 Feet **boston planning & development agency**

Last updated: 1/6/2017

Study Area Map

Source: BPDA Research

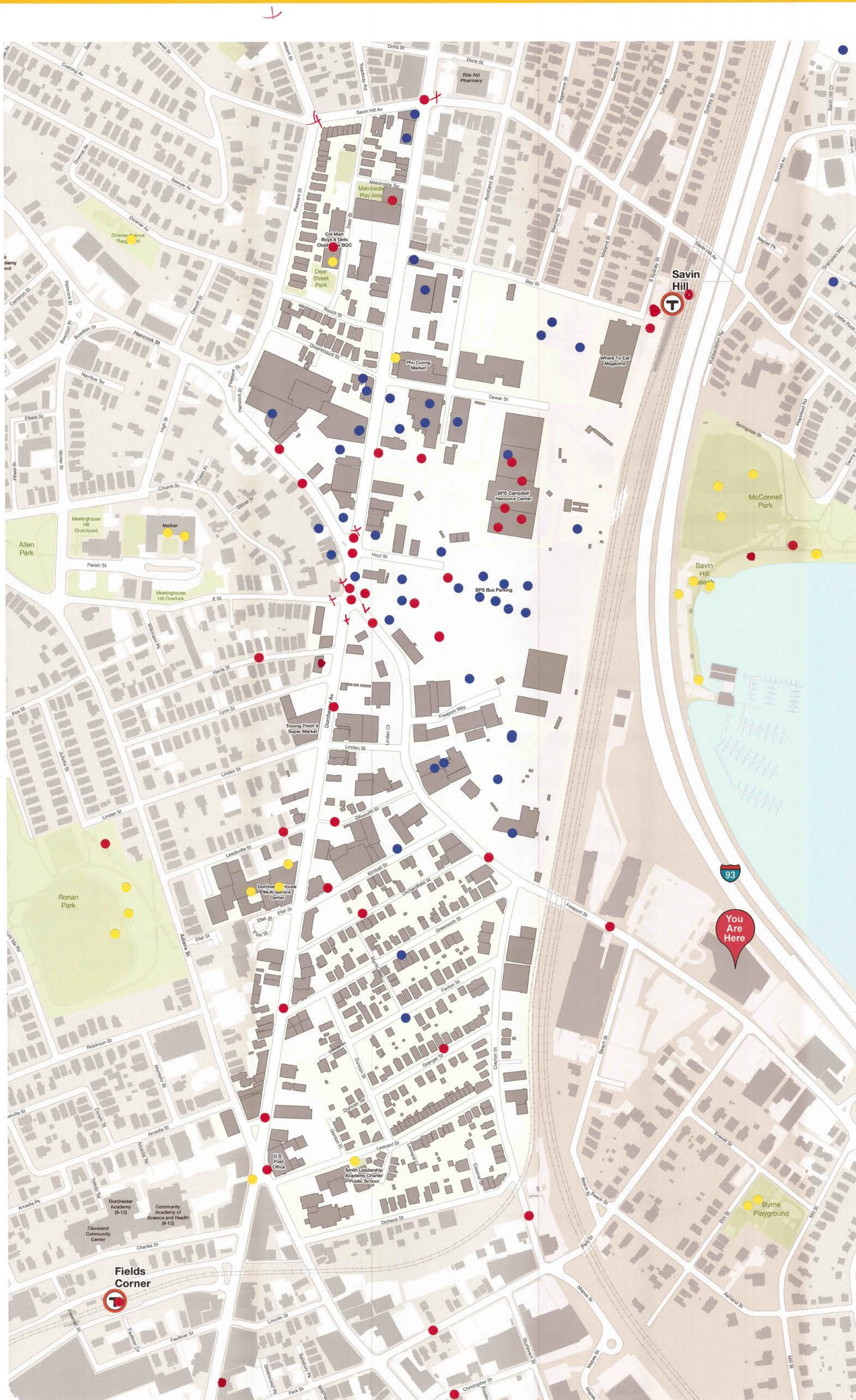
Bản Đồ Khu Vực Nghiên Cứu

Mapa di Ária di Studu

PLAN: Glover's Corner

Preserve. Enhance. Grow.

What Do You Want to See? Quý vị muốn thấy điều gì? / Kuzé ki bu kre odja?



What do you want to see?

Quý vị muốn thấy điều gì?
Kuzé ki bu kre odja?

Use yellow, red, and blue stickers to tell us what you would like to: **Preserve, Enhance, and Grow** in the Study Area.

Dùng nhãn dán màu vàng, đỏ và xanh dương để cho chúng tôi biết quý vị muốn Bảo Toàn, Củng Cố, và Phát Triển điều gì trong khu vực nghiên cứu.

Uza adezivus amarélu, burmedju, y azul pa flanu kuzé ki bu ta kreba Prezerva, Midjora y Krese na ária di studu.

-  **Preserve and maintain**
Bảo Toàn và duy trì
Prezerva y mante
-  **Enhance and renew/restore/rehab**
Củng Cố và làm mới/khôi phục/sửa chữa
Midjora y renova/rikupera/reabilita
-  **Grow with new development**
Phát Triển bằng phát triển mới
Krese ku nóvu dizenvolviméntu

Study Area Map

Source: BPDA Research

Bản Đồ Khu Vực Nghiên Cứu

Mapa di Ária di Studu

PLAN: Glover's Corner

Preserve. Enhance. Grow.



Starting the Conversation Bắt Đầu Cuộc Đối Thoại / Kumesa kel Konvérsa

What questions should shape the PLAN: Glover's Corner planning effort?

Thắc mắc nào sẽ giúp HOẠCH ĐỊNH: Nỗ lực hoạch định của Glover's Corner?

Ki purguntas debe molda sforsu di planiaméntu di PLAN: Glover's Corner?

Grab a sticky-note and post your question about jobs & businesses here.

Thắc mắc của quý vị về việc làm và kinh doanh tại đây.
Kumesa (post-ty) skrebe bu purgunta sobri trabadju & negósju.

- More businesses open in evening / less traffic
- More Condensed Commercial 24/7 Activity (Central St)
- What educational opportunities/orgs (BPS, higher ed, Community ed, & early childhood) are planned for/invited?
- Soccer stadium!
- How will this impact Residents?
- Additional Density aka. go up!
- Affordable housing, real affordable housing —
- RE ROUTE UPPER FREEMONT TOWHOV ST FOR LYX INTERSECTION
- How will you work with local businesses, especially owned by POC & serve a cultural/paternal makeup to ensure they're not displaced?
- DIVERSITY
- More small businesses: What's the plan to bring jobs for existing residents? Variety of skill level? - Plan to contact possible rent increases?
- What will this do for the local economy?
- Development projects should hire neighborhood people during construction
- Often times we hear about affordable housing, but then local residents are pushed out.
- Why don't we forget about the inflated AMI and concentrate on the Boston Median Income for Boston residents?

Jobs & Business

việc làm và kinh doanh
trabadju & negósju

Grab a sticky-note and post your question here.

- Will you ensure your advisory board will have representation & voices that reflect the folks who live/work here?
- +1 Will you make sure tenant, multicultural, and low income residents are key advisors?
- What's the plan for inclusivity & effectively communicating updates to all people?
- CLEAN MAINTAINED PATH ROOMS MDTA
- What is really affordable housing?
- Preserve the Boys + Girls Club of Dorchester.
- Concerned about Home owners Property taxes Escalating so high long time Home owners, will be priced out!
- Locally generated clean energy + a windmill — make area resilient when hurricanes hit.
- While change is good, hopefully the Neighbourhood feeling of Dorchester does not vanish!
- I am really concern that the small businesses will be pushed out!
- please don't treat small local businesses like they're expendable
- More movie outreach. Few Cape Verdeans, Haitians, Vietnamese kids around. Dear kids and work with small businesses to get people about this process.
- Will there be more parking?
- HOUSE INSURANCE EXPENSIVE!! \$4,100.00

Other

khác
otut