



PLAN

Dorchester
Glover's Corner

Mante Présus Asesível na Glover's Corner

Ekipa di Planiaméntu di Sidadi

Boston Planning and Development Agency

Análizi di Merkadu Imobiliáriu/Viabilidadi Ikonómiku- Landwise & Next Street (Konsultors)

Abitason - Dipartaméntu di Dizenvolviméntu di Zónas, Autoridadi di Abitason di Boston, Abitason Justu

Imagine Boston 2030 - Gabeti di Prizidenti di Kámara

Dizenvolviméntu Ikonómiku- Gabeti di Dizenvolviméntu Ikonómiku, Gabeti di Dizenvolviméntu di Negósias

Finansiaméntu Públiku - Tizoraria, Avaliason, Dizenvolviméntu Ikonómiku & Korporason Industrial

Alojamentu Públiku- Skólas Públiku di Boston, Bibliotéka Públiku di Boston, Dipartaméntu di Pulísia di Boston, Dipartaméntus di Bonberu di Boston, Jeston di Propriedadi & Konstruson

Spasu Abértu- Parkis y Divertiméntu

Artis & Kultura- Kumison di Artis

Transpórti Públiku- MBTA

Transpórti - Dipartaméntu di Transpórti di Boston, Boston Bikes, MassDOT

Óbras Públiku - Dipartaméntu, Kumison di Midjoraméntu Públiku

Agu - Kumison di Agu & Isgotu di Boston

Anbienti/Sustentabilidadadi/Mudansa di Klima - Dipartaméntu di Anbienti, Kumison di

Pontus di Referensa di Boston, Saúdi Públiku di Boston

Séntrus di Boston pa Juventudi & Familias

Kumison di Idozus

Kumison pa Pesoas ku Difisiéncias

Agenda

- 1** Aprizentason: Introduson y stóriku di prujétu
- 2** Izersísiu sobri Dizenvolviméntu di Moradias
- 3** Aprizentason: Rilatóriu di merkadu di Dorchester y feraméntas di moradias na présu asesível
- 4** Aprizentason: Prósimus Pasu



1

Introduson y stóriku di prujétu



Glover's Corner Workshop di Vizon Maiu 2017

VIZON JERAL DI PRUSÉSU DI PLANIAMÉNTU

FEBRERU di 2017 Kanpanha di Purguntas

8 DI MARSU DI 2017 Kaza Abértu

4 DI MAIU DI 2017 Paseius Pé na Txon y na Bisikléta

18 DI MAIU DI 2017 Workshop di Vizon

15 DI JUNHU DI 2017 Konsultor di Transpórti

28 DI JUNHU DI 2017 Workshop di Planiaméntu

JULHU DI 2017 Grupu Konsultivu Finalizadu

25 DI OTUBRU DI 2017 Workshop sobri Uzu di Terenu

29 DI NUVEMBRU DI 2017 Workshop sobri Transpórti

10 di JANERU di 2018 Workshop di Inprégu y Abitason Parti I

29 di MARSU di 2018 Workshop di Instrumentus di Abitason

16 DI MAIU DI 2018, Sporason di ideias pa abitason

31 DI JULHU DI 2018, Workshop di Karateristikas di bu Zona

20 DI SETEMBRU DI 2018 Mante Présus Asesível na Glover's Corner



Workshop di Instrumentus di Abitason, 29 di Maiu di 2018



Workshop di Planiamentu, 28 di Junhu di 2017

PLAN: Glover's Corner Dorchester

Prezerva, midjora e krese



Past

March 2017 - March 2018

Sharing Ideas:

What would you like to see in the Study Area in the future?

Past workshops were about this and we will have more workshops on topics like transportation.



Past workshops have discussed needs like housing affordability. We still want to hear your voice at future workshops!



Today, we will be talking about how we test future scenarios (economic feasibility)



Workshop di Karateristikas di bu Zona Kuzé ki Nu Faze

Partisipantis y pesoas ki sta pasaba partilha ses ideia sobri aparénsia y sensason di diferentis konseitu.



Attendees discussed neighborhood character with BPDA staff.



Example of what buildings up to 6 stories/70 feet would feel like



Example of a linear park concept.

PLAN: Glover's Corner Dorchester

Prezerva, midjora e krese



Workshop di Karakteristikas di bu Zona Kuzé ki Nu Obi

Nu obi ma txeu partisipantis kre:

- Spasu abértu
- Frentis di ruas ativu
- paseius más midjor, y ruas más siguru pa siklistas (pesoas ki ta anda na bisikléta) y pesoas ki ta anda pé na txon.

Otus priokupason inpurtanti é:

- Moradias na présu asesível
- Mudansa forsadu
- Trafiku

PLAN: Glover's Corner
Preserve. Enhance. Grow.

Small-scale buildings and streets
Examples of what small-scale buildings and streets could look and feel like

What do you think about the **heights and scales** in these examples?

- Highland Park** (Roxbury) up to 40 feet, 3 stories
- Tremont Steet** (Mission Hill) up to 45 feet, 4 stories
- Port Landing** (Cambridge) up to 45 feet, 4 stories

What do you think about the look and feel of these **sidewalks and streets**?

- Traveler Street** (South End)
- North Capitol Hill** (Seattle)
- Harvard Street** (Cambridge)

Tell us what you think!
Like what you see? Place a sticker here. (Blue circles)
Don't like what you see? Tell us why! (Red circles)

Share what you liked and didn't like:

Handwritten notes include: "Need to deal with the bad traffic", "Want more passive park open space", "More multi-use sidewalks/avenues/intersections", "Traffic congestion on DOT AVE", "City of a... could stagger work hours", "More multi-income housing", "More small walkways", "Ability to park/bike share", "Traffic on DOT Ave", "City of a... could stagger work hours", "More multi-use sidewalks/avenues/intersections", "More small walkways", "Ability to park/bike share", "Traffic on DOT Ave", "City of a... could stagger work hours", "More multi-use sidewalks/avenues/intersections", "More small walkways", "Ability to park/bike share".

Workshop di Karateristikas di bu Zona Kuzé ki Nu Prende y Módi ki Nu ta Ben Risponde

Midjorias na Transpórti

Más tardi, nu ta ben dibati ku más ditalhi sobri:

- Redi di pesoas di ta anda pé na txon y siklistas
- Sobri siguransa
- Konjestionaméntu di tránzitu.

Karater di Zóna

Nu ta kontinua ta dibati stratéjias di dizenu urbanu na futuro pa garanti ma prédius na futuro ta ekilibra karater ki dja izisti.

Stabilizason di Kumunidadi

Oji, nu ta dibati dizafius di kria moradias na présu asesível y módi ki nu pode aborda diferéncias y djuda estabiliza familias.

Nun riunion na futuro, nu ta ben dibati dizenvolviméntu ikonómiku, inprégu, y estabilizason di pikénus inpréza.

2

Dizenvolviméntu Inkluzivu
Un Feraménta Privadu pa Kria
Moradias ku Ristrison di
Rendiméntu

Izersísiu sobri Kriason di
Moradias



Savin Hill Avenue

**Pulítika di Dizenvolviméntu
Inkluzivu (sigla inglês: "IDP") kriadu
na 2000.**

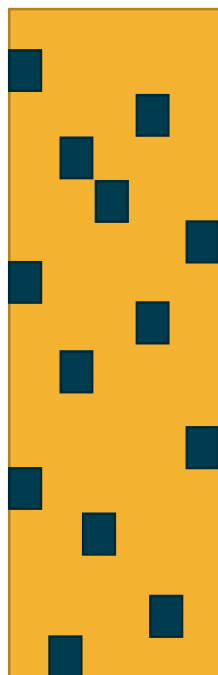
**Prizidenti di Kámara Martin J. Walsh
faze revizon di kel pulítika na
dizénbru di 2015.**

IDP ta kria Moradias ku Ristrison di Rendiméntu ku Finansiaméntu Privadu

Konstrutoris pode kunpri konpromisu di IDP através di trêsh métodu:

Na Lokal

13% di unidades, spadjadu pa prujétu interu



Fóra di Lokal

15% pa 18% di unidades, nun lugar pértu

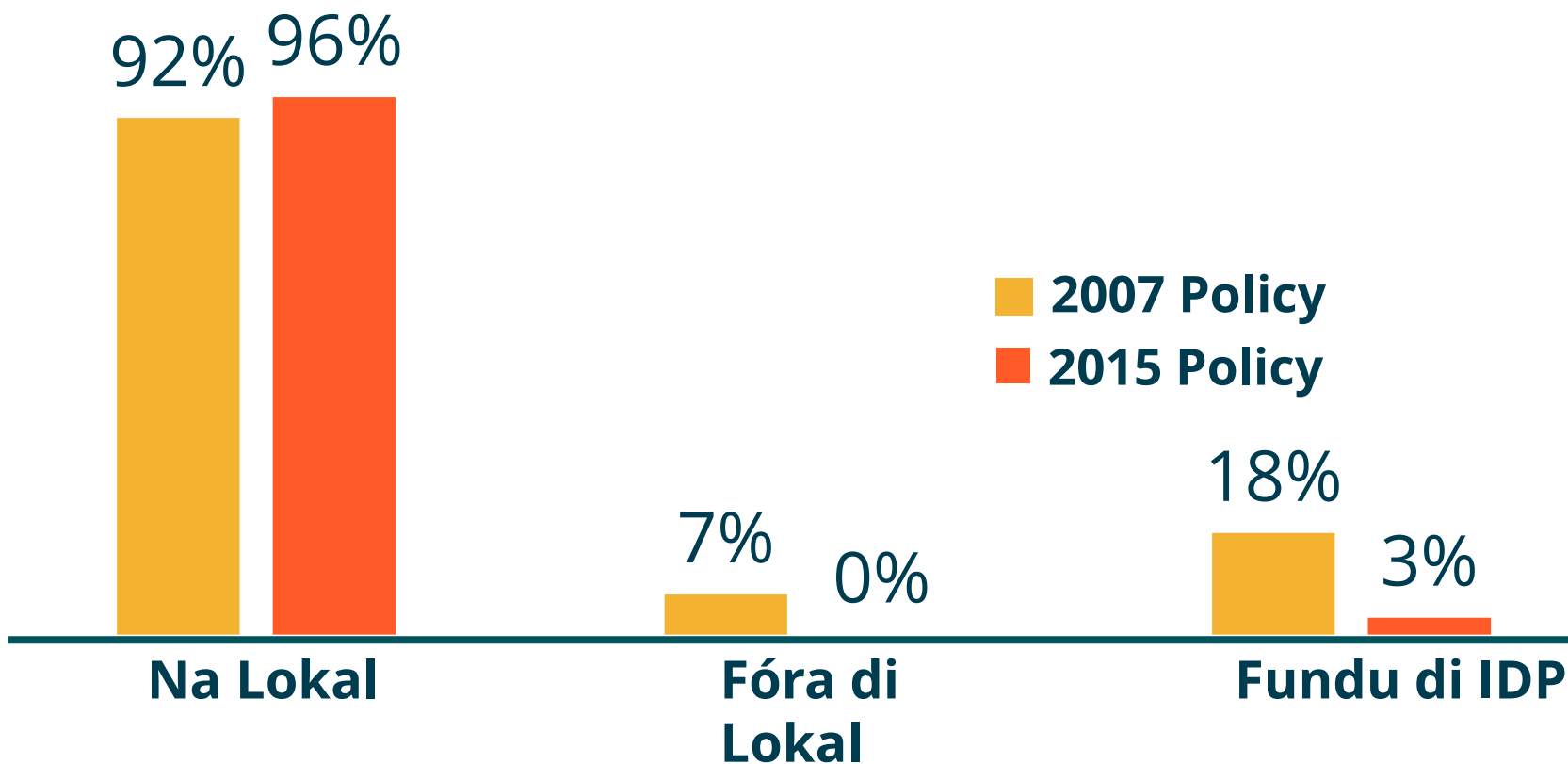


Fundu di IDP

Kontribuison baziadu na 15% pa 18% di unidades



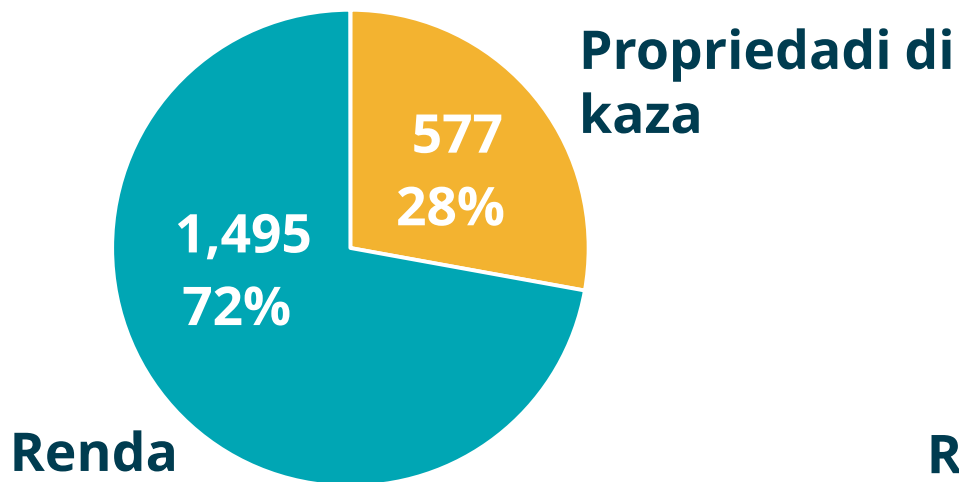
Konpromisus di IDP di sidadi interu pode ser kunpridu na maioria ku unidatis na lokal, má un kombinason di abordajens tanbe é pusível



Konpromisus di IDP di sidadi interu pode ser kunpridu na maioria ku unidatis na lokal, má un konbinason di abordajens tanbe é pusível

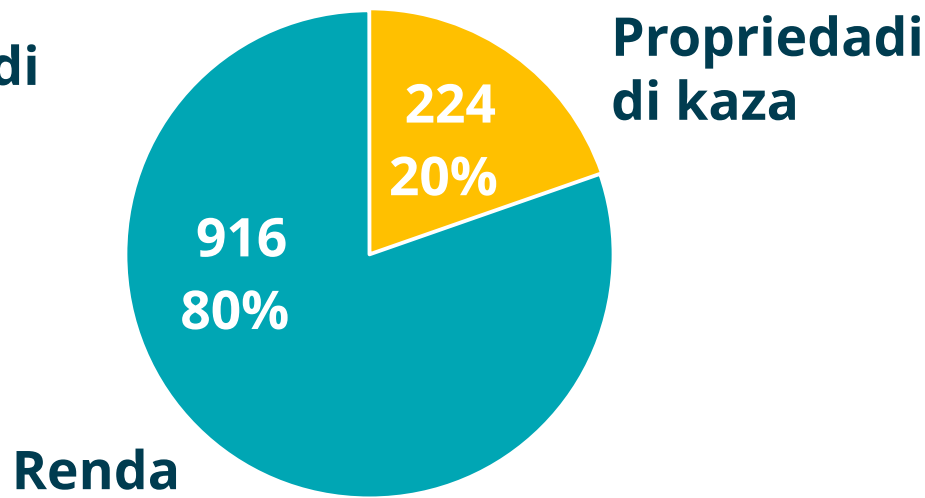
2.072 Unidadi Na Lokal y Fóra di Lokal Konkluídu.

325 Konkluídu na 2017.

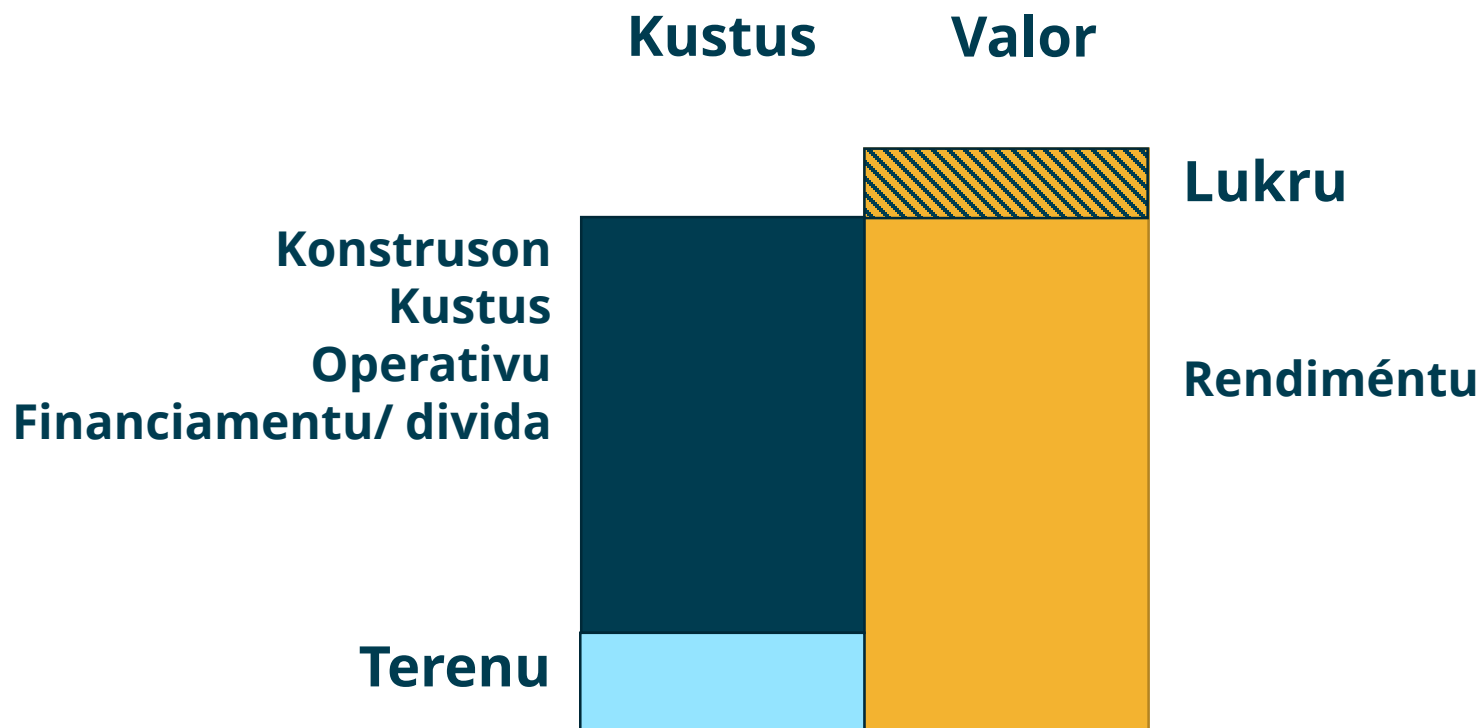


1.140 Unidadi Konkluídu ku Kontribuison-Finansiaméntu di IDP

126 Konkluídu na 2017.



Módi ki Dizenvolviméntu Inkluzivu ta Funsiona?



Módi ki Dizenvolviméntu Inkluzivu ta Funsiona? Rizultadus Pusível pa Partis Interesadu

**Óki el Inklui
Unidadis na Présu
Más Baxu ki di
Merkadu,
Konstrutor ta
Resebe Ménus
Rendiméntu**



Disizons di Konstrutor

**1. Ta Paga Más Poku
pa Terenu**

Ou

**2. Ta Faze Ménus
Lukru**

Izersísiu sobri Dizenvolviméntu di Moradias “Testa Bu Kunhisiméntu”

“Testa Bu Kunhisiméntu”

Nu ta ben ten un seson di aprendizaji prátiku djuntu, pa garanti ma tudu algen ta intende pamódi ki viabilidadi é inpurtanti y módi ki moradias ta kriadu.

Objetivus di Izersísiu

1. Sabe más sobri valoris y kustus óki nu ta konsidera un nóvu prédiu.
2. Diskubri pamódi ki txeu di kes benefísiu ki nu ta kre ta aumenta kustus
3. Sabe más sobri ki tipus di konpensason nu ten ki dibati pa atxa kel ekilíbriu sértu di densidadi adisional y kes benefísiu ki nu kre iziji.



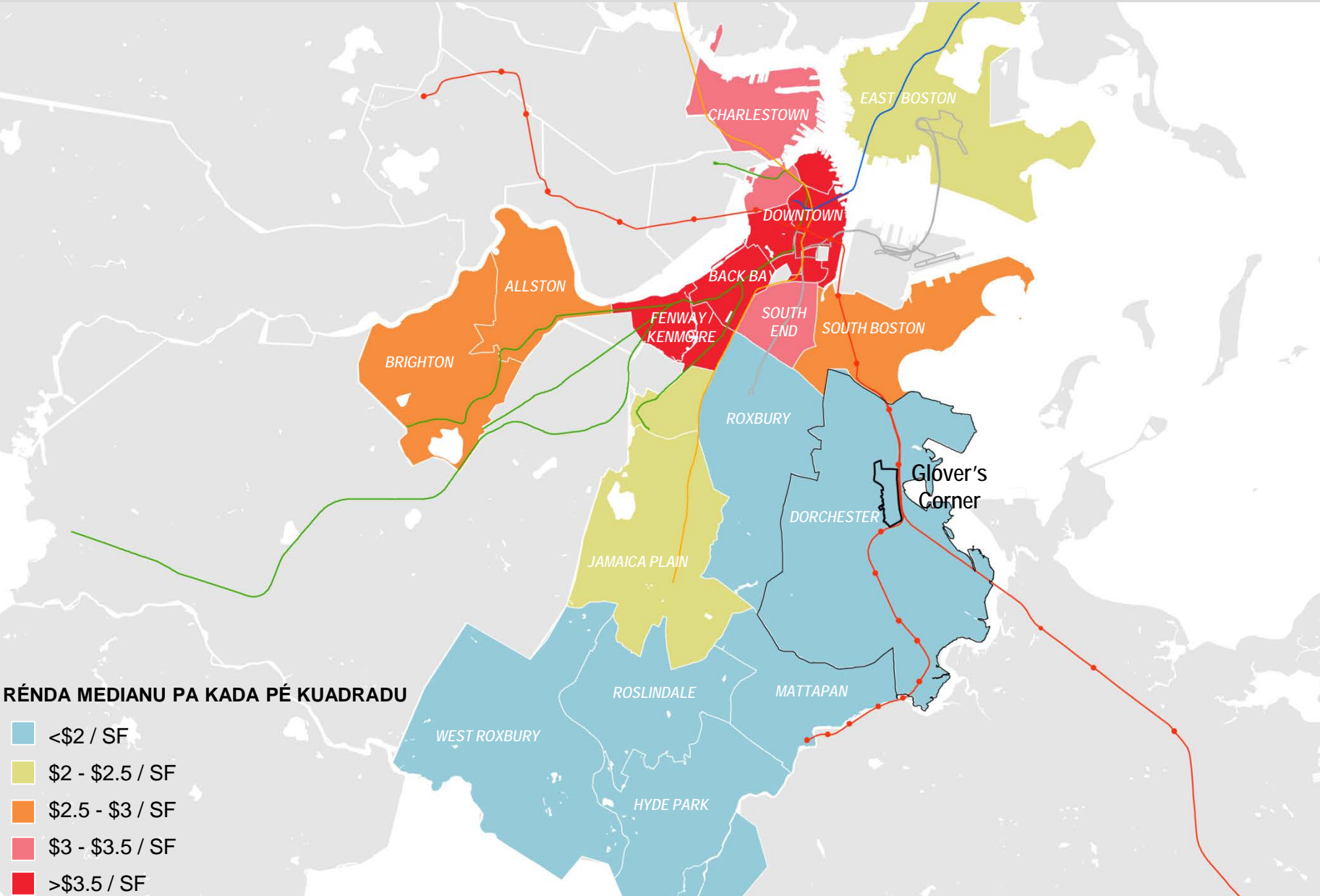
3. STUDU DI VIABILIDADI DI GLOVER'S CORNER

MORADIAS NA PRÉSU ASESÍVEL – TÉSTIS DI VIABILIDADI

Landwise faze várius tésti di viabilidadi ku kes siginti ipótisi:

- Nóvus konstruson; prédius di uzu mistu (misturadu) di 70ft
- Uzus ativu pa rés-di-txon, sima kumérsiu a retalhu, ristoranti, y sirvisus
- Níveis di kustu y di rendiméntu konsistenti ku valoris konparável risenti di zóna
- Konstrutor ta paga pa konstruson di nóvus rua y sirvisus di spasu abértu
- En média, unidadi na présu asesível ta varia entri unidadi ku ristison di rendiméntu di rendiméntu baxu pa rendiméntu moderadu (50% AMI y 70% AMI)

KONTESTU DI MERKADU – RÉNDA REZIDENSIAL

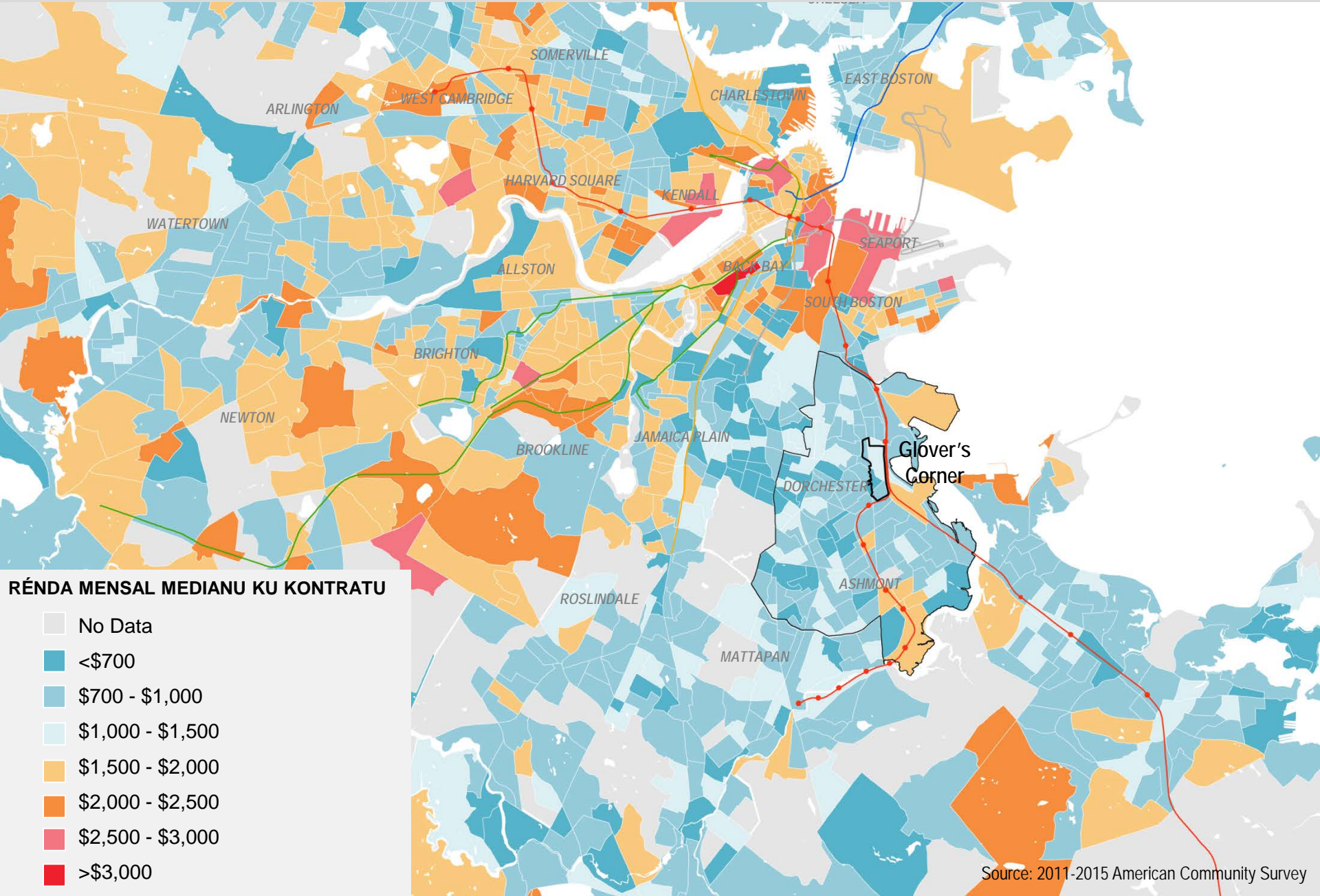


RÉNDA MEDIANU PA KADA PÉ KUADRADU

- <math>< \\$2 / SF</math>
- $\\$2 - \\$2.5 / SF$
- $\\$2.5 - \\$3 / SF$
- $\\$3 - \\$3.5 / SF$
- $> \\$3.5 / SF$

Source: Zillow, August 2017

RÉNDA MENSAL MEDIANU KU KONTRATU



Source: 2011-2015 American Community Survey

RÉNDA PA PRUJÉTUS KI KONSTRUÍDU RISENTIMENTI



HUB 25

Apartaméntu di 2 Kuartu
Rénda Médiu: \$3,300



PENINSULA APTS

Apartaméntu di 2 Kuartu
Rénda Médiu: \$3,000



FLATS ON SAVIN HILL

Apartaméntu di 2 Kuartu
Rénda Médiu: \$2,700



JFK

HUB 25

PENINSULA APTS

UMMASS

FLATS ON SAVIN HILL

SAVIN HILL

1/4 mile

1/2 mile

FIELDS CORNER

NÍVEIS DI RÉNDA - UNIDADIS NA PRÉSU ASEÍVEL VÉRSUS PRÉSU DI MERKADU

Apartaméntu di 2 Kuartu

900 SF



Rendiméntu Moderadu

\$1,642 Rénda Mensal

Rendiméntu Baxu

\$1,173 Rénda Mensal

\$1,000

\$2,000

\$3,000

\$4,000

Rénda na Présu di Merkadu

Rénda Izijidu pa Viabilidadi

\$3,000 - \$3,300

Apartaméntu di 3 Kuartu

1,200 SF



Rendiméntu Moderadu

\$1,823 Rénda Mensal

Rendiméntu Baxu

\$1,302 Rénda Mensal

\$1,000

\$2,000

\$3,000

\$4,000

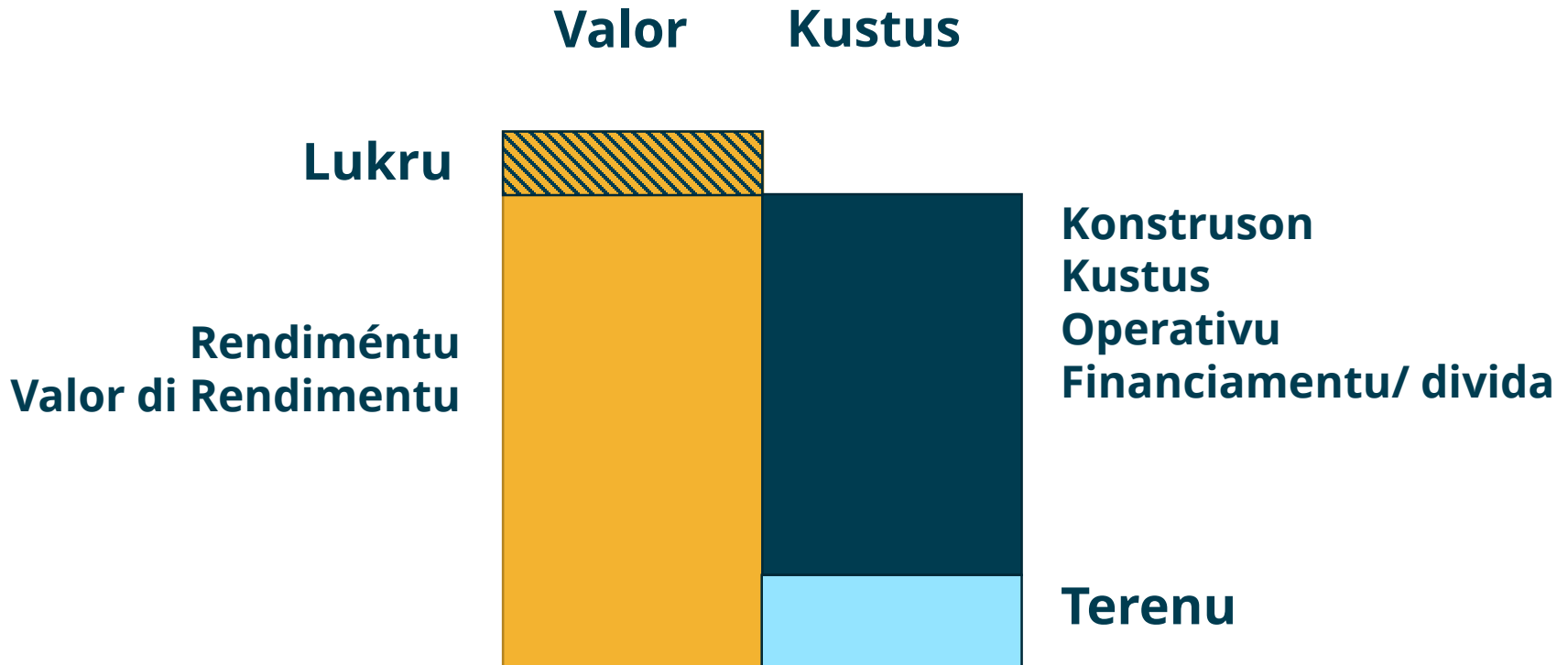
Rénda na Présu di Merkadu

Rénda Izijidu pa Viabilidadi

\$3,700 - \$4,000

BALANSANDU VALOR E KUSTAS

More return means development is more feasible and more likely to create benefits.



Óki el Inklui Unidadis na Présu Más Baxu ki di Merkadu, Konstrutor ta Resebe Ménu Rendiméntu

Óki el Inklui
Unidadis na Présu
Más Baxu ki di
Merkadu,
Konstrutor ta
Resebe Ménu
Rendiméntu



Developer Decisions

1. Ta Paga Más Poku
pa Terenu

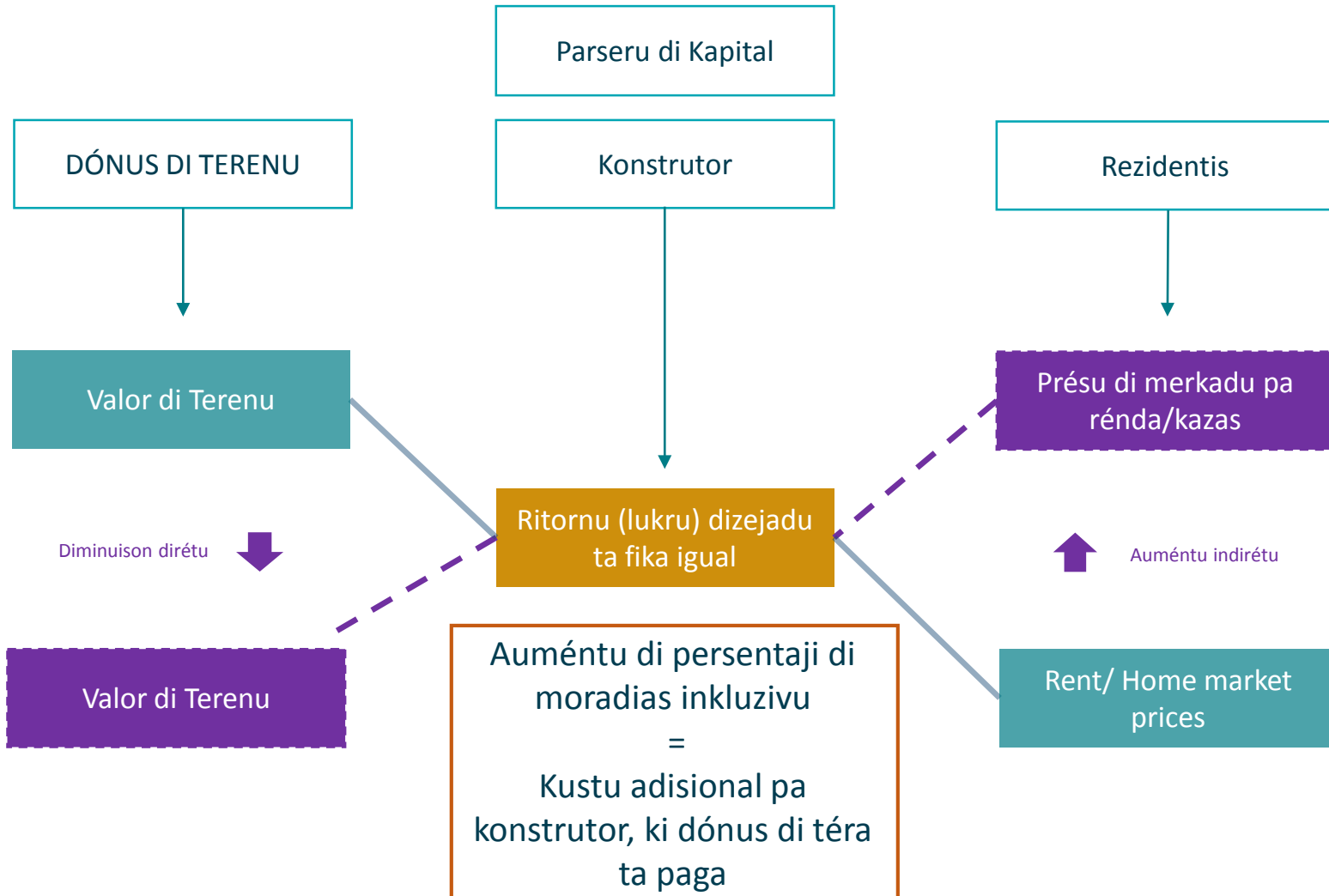
ou

2. Ta Faze Ménu
Lukru

PERSENTAJI MÁŠ ALTU PA PRÉŠU ASEŠÍVEL KUSTUS PA PARTIS INTERESADU

Senariu 1: **Persentaji Asesível ki dja Izisti**

Senariu 2: **Persentaji Asesível Más Altu**



MORADIAS NA PRÉSU ASESÍVEL – TÉSTIS DI VIABILIDADI

Landwise faze várius tésti di viabilidadi ku kes siginti ipótisi:

- Nóvus konstruson; prédius di uzu mistu (misturadu) di 70ft
- Uzus ativu pa rés-di-txon, sima kumérsiu a retalhu, ristoranti, y sirvisus
- Níveis di kustu y di rendiméntu konsistenti ku valoris konparável risenti di zóna
- Konstrutor ta paga pa konstruson di nóvus rua y sirvisus di spasu abértu
- En média, unidadi na présu asesível ta varia entri unidadi ku ristrison di rendiméntu di rendiméntu baxu pa rendiméntu moderadu (50% AMI y 70% AMI)

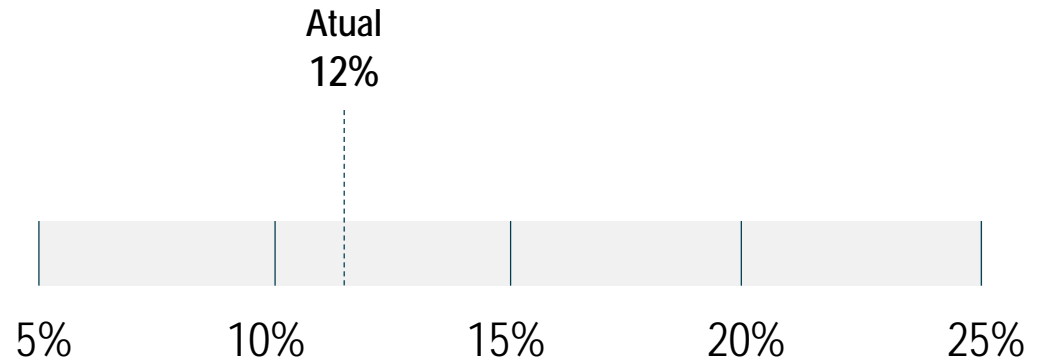
KONKLUZON: PERSENTAJIS DI ASESIBILIDADI DI PRÉSU VIÁVEL

Ipótesis 1

- Ta paga pa nóvus rua y paseiu
- Na présus atual di terenu

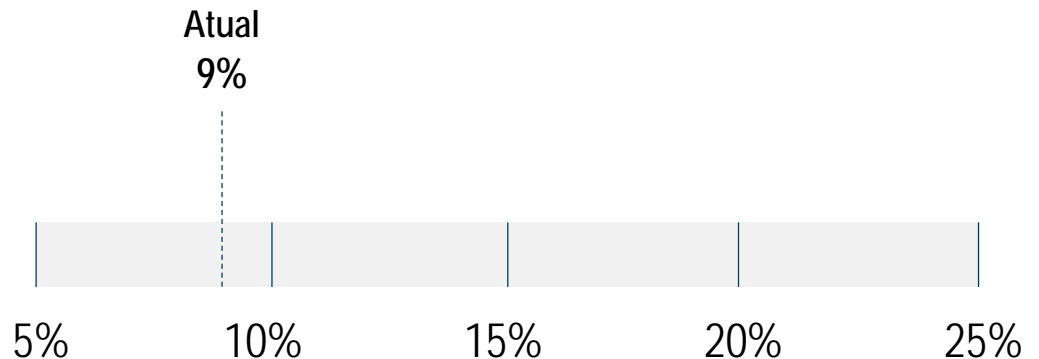
Persentaji na Présu Asesível pa Rendiméntu di Nível Moderadu

Rénda mesnal pa 2 kuartu (T2) \$1.642
Rendiméntu anual di \$67.950
Tamanhu di familia: 3



Persentaji na Présu Asesível pa Rendiméntu di Nível Baxu

Rénda mesnal pa 2 kuartu (T2) \$1.173
Rendiméntu anual di \$48.550
Tamanhhu di familia: 3



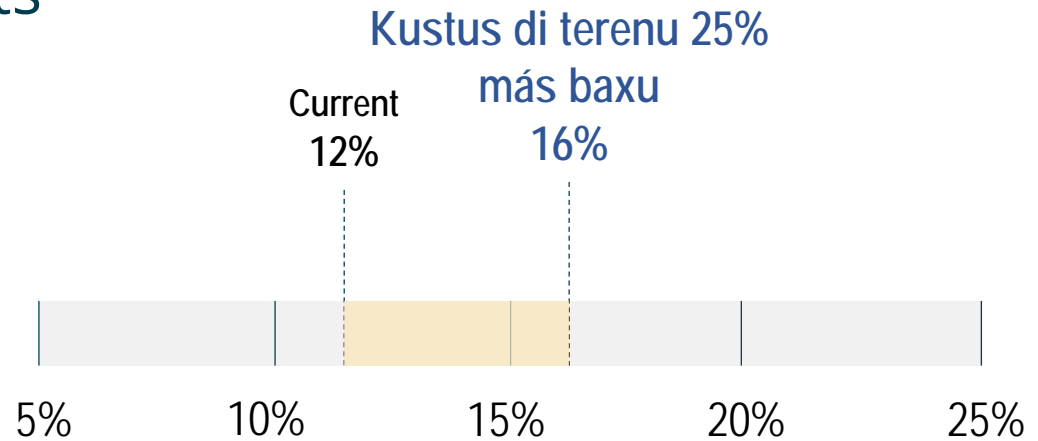
KONKLUZON: PERSENTAJIS DI ASESIBILIDADI DI PRÉSU VIÁVEL

Ipótisis 2

- Pays for new streets and sidewalks
- At 25% lower land costs

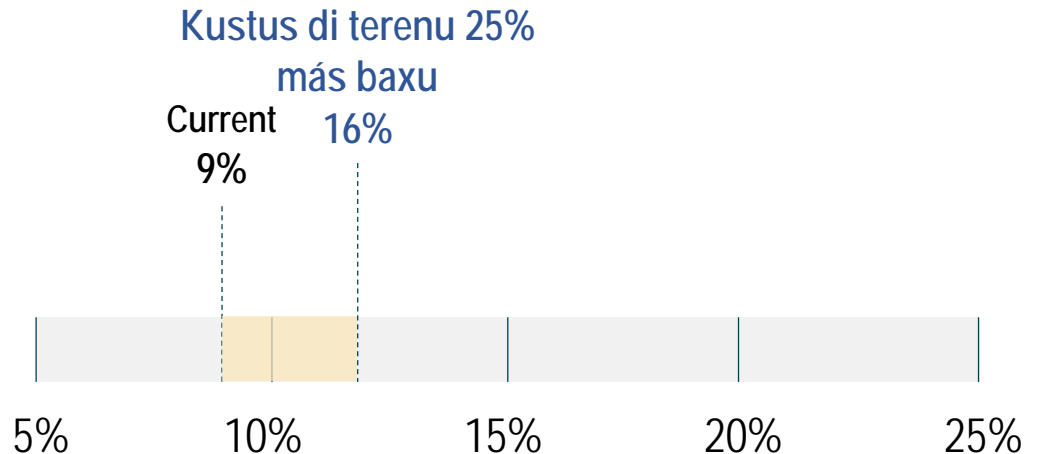
Persentaji na Présu Asesível pa Rendiméntu di Nível Moderadu

Rénda mesnal pa 2 kuartu (T2) \$1.642
Rendiméntu anual di \$67.950
Tamanhu di familia: 3



Persentaji na Présu Asesível pa Rendiméntu di Nível Baxu

Rénda mesnal pa 2 kuartu (T2) \$1.173
Rendiméntu anual di \$48.550
Tamanhhu di familia: 3



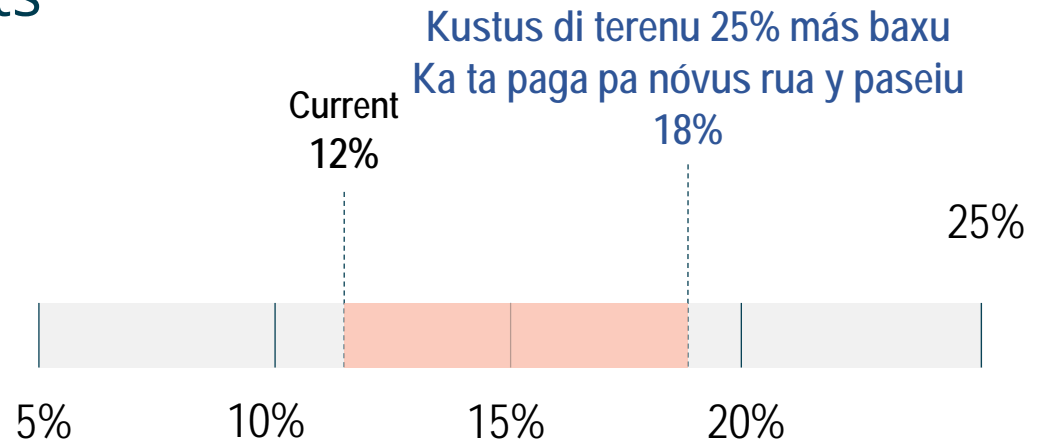
KONKLUZON: PERSENTAJIS DI ASESIBILIDADI DI PRÉSU VIÁVEL

Ipótesis 3

- Does not pay for new streets and sidewalks
- At 25% lower land costs

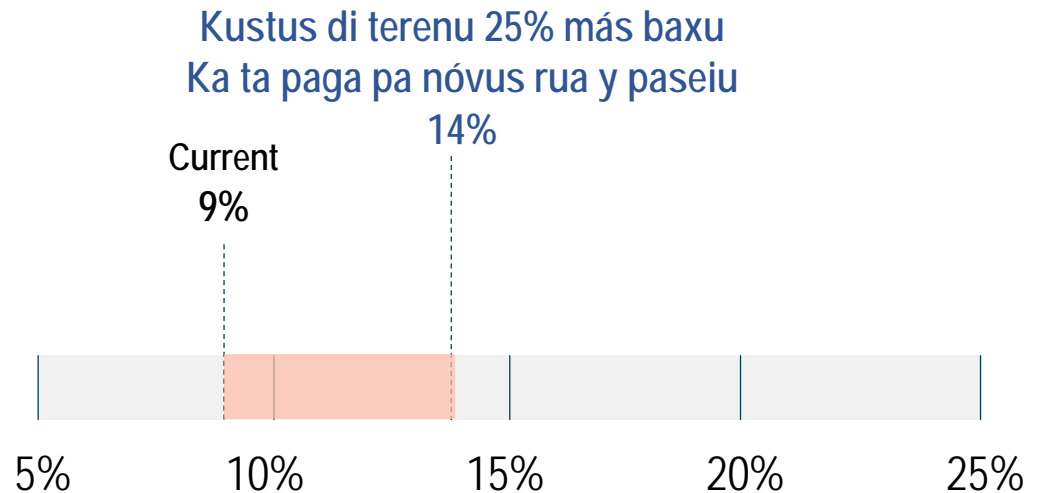
Persentaji na Présu Asesível pa Rendiméntu di Nível Moderadu

Rénda mesnal pa 2 kuartu (T2) \$1.642
Rendiméntu anual di \$67.950
Tamanhu di familia: 3



Persentaji na Présu Asesível pa Rendiméntu di Nível Baxu

Rénda mesnal pa 2 kuartu (T2) \$1.173
Rendiméntu anual di \$48.550
Tamanhu di familia: 3

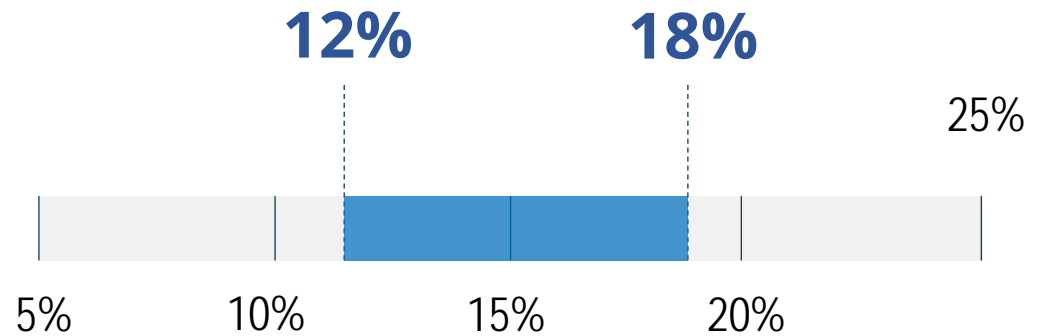


KONKLUZON: PERSENTAJIS DI ASESIBILIDADI DI PRÉSU VIÁVEL

Variedadi ta Dipende di présus di terenu y kustus di infrastruturura .

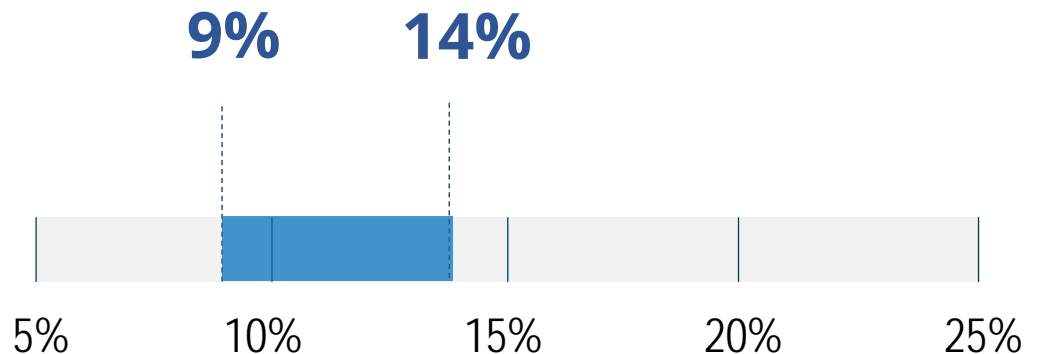
Persentaji na Présu Asesível pa Rendiméntu di Nível Moderadu

Rénda mesnal pa 2 kuartu (T2) \$1.642
Rendiméntu anual di \$67.950
Tamanhu di familia: 3



Persentaji na Présu Asesível pa Rendiméntu di Nível Baxu

\$1,173 monthly rent for 2BR
\$48,550 annual income
Household size: 3



Dizafius ki ta limita persentaji di unidasis ku présu asesível na prujétus di présu di merkadu:

- Kustus di konstruson ten stadu ta subi rapidamenti na sidadi (material & mon-di-óbra)
- Merkadu imobiliáriu ta iziji konstruson di spasus di stasionaméntu/platafórmis
- Konstrutor ta paga kustu di nisisidasis di infrastrutura inpurtanti (sima stradas y parkis)
- Pusíveis kustu pa midjorias di tránzitu/transpórti fóra di lokal

Djuda Konstrusons Privadu y Sén Fins Lukrativu Riduzi Kustus y Aumenta Asesibilidadi di Présu y Viabilidadi

- **Finansiaméntu di Infrastruturas**

Pruveta stradas y infrastruturas ki dja izisti ó utiliza fundus públiku pa konstrusons nóvu

- **Riduzi Izijéncias di Stasionaméntu**

Konstrui stasionaméntu partilhadu y riduzi izijéncias di stasionaméntu

- **Riduzi Kustus di Terenu**

Identifika alternativas di terenu ku présu más baxu, sima uza terenus di propiedad di públiku ó uza finansiaméntu públiku pa djuda konstrutoris sén fins lukrativu kunpra terenu

- **Da Finansiaméntu Públiku**

Pruveta otus insentivu lokal/stadual disponível y trabadja ku konstrutoris ki ten mison

Aumenta y Prezerva Moradias na Présu Asesível

- **Gabineti di Stabilidadi di Abitason (moradias)**

Prugramas di estabilizason pa apoia prinsipalmente renderus di rendiméntu baxu ti médiu na moradias ku présu di merkadu (DND/OHS), inkluindu:

 - Riunion di noti pa iduka moradoris sobri direitus di inkilinus (renderus)
 - Prugrama Pilotu di Garantia pa Sinhorius (proprietáriu)
 - City Flex Funds (tipu di fundu di Kámara Munisipal)
- **Boston Home Center**

Riduzi bareras pa pesoas kunpra kaza através di asisténsia ku finansiaméntu, formason y prugramas.
- **Housing iLab**

Testa y dimensiona maneras di aumenta asesibilidadi di présu di moradias, inkluindu:

 - - Más Unidadi Rezidensial
 - - Homeshare Interjerasional
 - - Moradias ku Bens Públiku
- **Neighborhood Housing Development**

Kriason di nóvus unidadi na présu asesível ku ajuda di Kámara Munisipal, através di nóvus konstruson, riabilitason di unidadi ki dja izisti, y prezervason di unidadi stórikamenti na présu asesível.

**Obrigadu pa bu ténpu.
Nu sta disponível gósi pa konbersa y pa
risponde purguntas.**

Seson di Aprofundaméntu Subsekuenti

Segunda feira, 24 di Setembru, 6:00 pm – 7:30 pm
DotHouse Health, 1353 Dorchester Ave

- Informason ta ser similar ma ku ma detalhas
- Nu ta explika e responde pa bus preguntan