



PLAN

Dorchester
Glover's Corner

VIZUALIZASON DI DIMENSONS DI PRÉDIUS Y BENS PÚBLIKU

27 di Febreru di 2019

Ajenda

- 1 Kuzé ki Nu Obi
- 2 Dizenhu Urbanu
- 3 Fornesimentu di Bens Públík
- 4 Stasons di Dibati
- 5 Purgunta di Dizenvolvimentu
& Rispósta



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Prezerva, Midjora, Krese



PLAN: Glover's Corner Kuzé ki Nu Obi



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 Karakteristikas di bu Zona

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

Seson di Aprofundaméntu Stabilitadi Abitasonal (Setembru i Otubru '18)

8 DI NUVEMBRU DI 2018, Workshop sobri Senáriu di Dizenhu Urbanu

6 DI DEZEMBRU DI 2018 - Grupu di Diskuson sobri Ideias pa Transpórti

16 DI JANERU DI 2019, Anbienti y Mudansa di Klima y Spasu Abértu

31 DI JANERU DI 2019 - Grupu di Diskuson sobri Ideias pa Negósium

27 DI FEBRERU DI 2019 - Priparason pa Prujétu di Planu



Kuzé ki Nu Obi: Open House e Kanpanha di Purguntas

- "Na présu asesível pa kenha ki ta mora li"
- "Mante diversidadi di Dorchester"
- "Ranja más spasu pa pesoas, ménus spasu pa karus, pa zóna fika más interesanti"
- Konsentra na siguransa di kenha ki ta anda pé na txon y asésu a spalus públiku/verdi"
- "Garanti ma nóvus konstruson ten spalus verdi públiku,,
- "Prédius ten ki ser rizistenti a klima sima nível di mar ta ba ta subi y tenpestadis ta ba ta aumenta"



Kuzé ki Nu Obi: Worskhop sobri Vizon

Másimu Prioridadi

- Kria Moradias pa várius nível di rendiméntua

Development Without Displacement

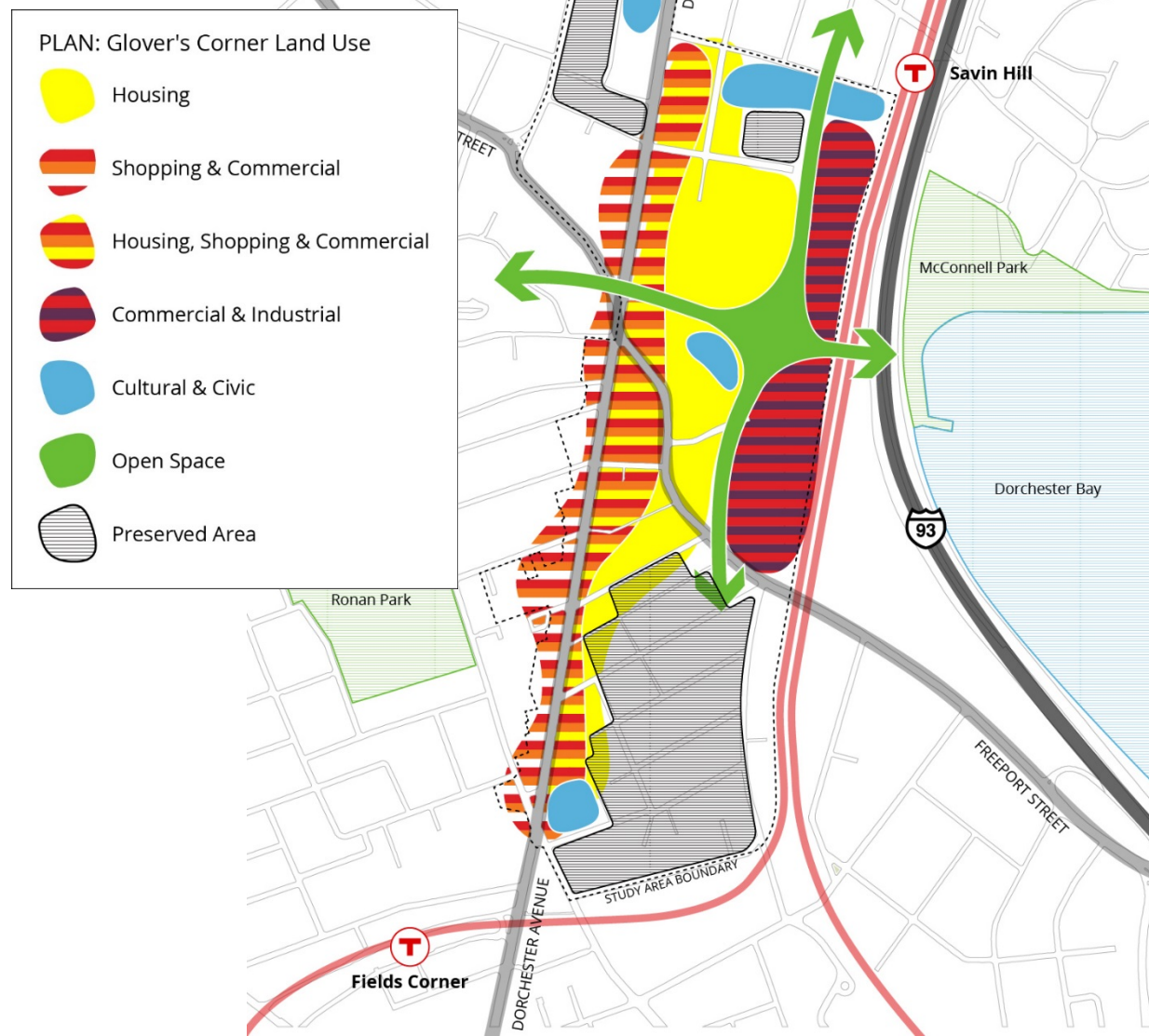
Otus Prioridadi Altu

- Plânia pa un zóna rizistenti a klima
- Kria ruas siguru y adekuadu pa anda pé na txon y na bisikléta
- Midjora opsons di transpórti públiku y ligasons na zóna
- Prezerva y aumenta inprégus di kualidadi
- Apoia inprézas local
- Kria un distritu ativu y sentradu na pesoas através di dizenvolviméntu
- Apoia diversidadi kultural di zóna



Kuzé ki Nu Obi: Workshop sobri Utiliza

- Prezerva tesidu rezidensial ki dja izisti
- Utilizasons di abitason na Dorchester Avenue y na Freeport Street má lonji di linha burmedju (Red Line) di konboiu
- Kónpra y utilizasons komersial na Dorchester Avenue
- Utilizasons industrial y komersial di séklu 21 na linha di konboiu
- Kria ligasons di spasu abértu ku un redi más grandi di spasus abértu na ária.
- Kria un variedadi di spasus síviku, idukasional y kultural pa sirbi un kumunidadi diversifikadu



Kuze ki Nu Obi: Grupu di Diskuson Na Ar Livri sobri Karater di Zóna

Nu obi ma txeu partisipanti staba entuziasmadu ku:

- Nóvu spasu abértu
- Frentis di ruas y spasmus públiku ativu
- Paseius midjoradu y ruas más siguru pa siklistas y kenha ki sta anda pé na txon.

Nu obi ma txeu partisipanti staba priokupadu ku:

- Moradias na présu asesível
- Mudansa forsadu di rezidentis y inprézas
- Tránzitu



PLAN: Glover's Corner
Preserve. Enhance. Grow.
Boston Planning & Development Agency

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

Need to deal with the land traffic

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

Want more passive park open space. Dislike any bar!

Highland Park
Roxbury (existing structure, equipment)
up to 40 feet, 3 stories

Tremont Street
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 AKA super gentrified neighborhood

Harvard Street
Cambridge

Images are for illustrative purposes only and are only meant as a guide for density and design examp. They do not represent any real future projects in the neighborhood.

Tell us what you think!

Like what you see? Place a sticker here. Don't like what you see? Tell us why!

Greater responsibility. Economic development. Better. Save Diversity.

Share what you liked and didn't like:
Write or sketch your thought here.

Traffic on 2nd Ave. almost constant. St. is already very crowded.

TRAFFIC CONGESTION on 2ND AVE

City - bus. could stop after work hours.

CITY OF BOSTON encourage STRAIGHT WORK HOURS

Your housing just neighborhoods. Make sure it's accessible + involve more open space.

More middle income housing.

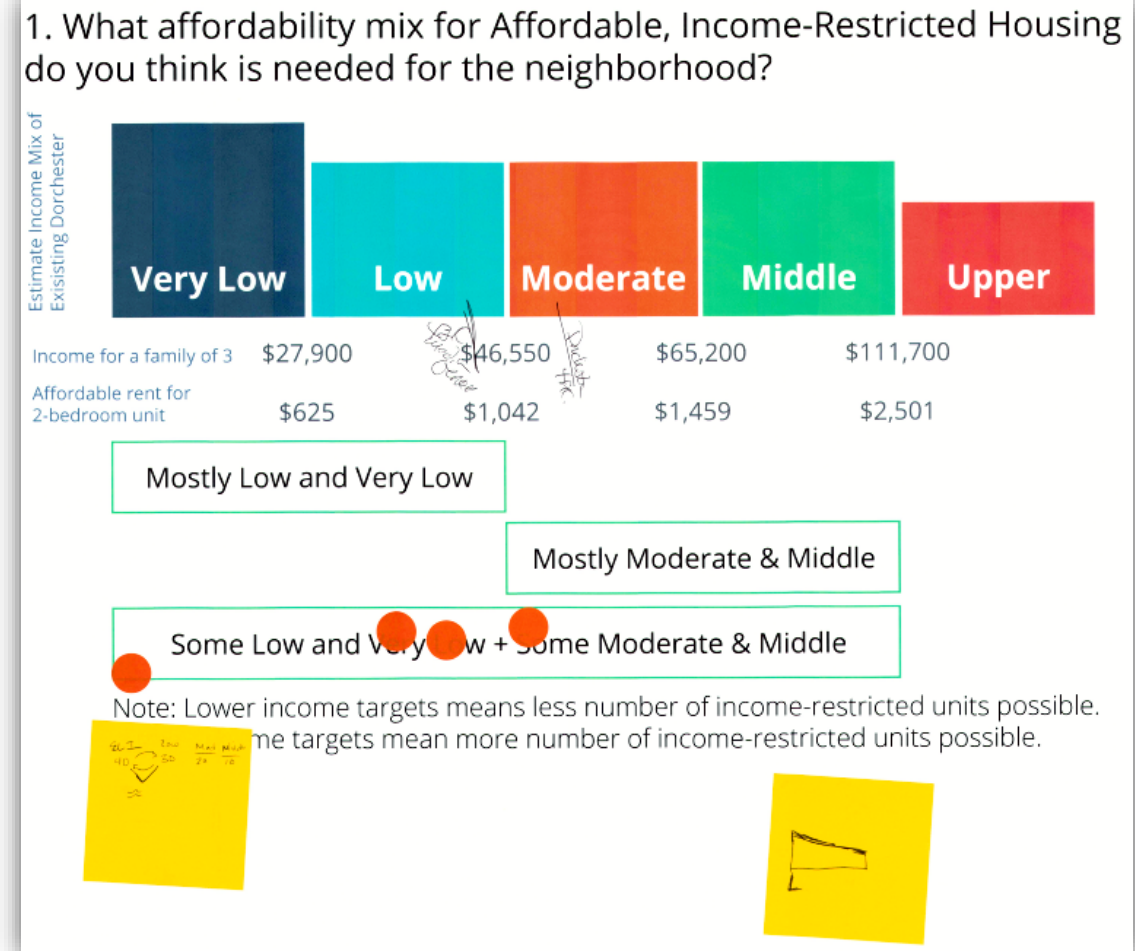
More streets. new small businesses. streets, parks. how to fix it up?

like multi-use side walk/avenue/like description.

density. loss of beauty. new European architecture.

Kuzé ki Nu Obi: Gia di Abitason y Ideias pa Abitason

- **Pruméru Grupu di Diskuson (Marsu di 2018):** dibati prugramas y sirvisus ki dja izisti na Sidadi pa kria moradias ku ristrison di rendiméntu y pa privini mudansa forsadu
- **Sugundu Grupu di Diskuson (Maiu di 2018):** dibati ideias pa kria moradias ku ristrison di rendiméntu y pa privini mudansa forsadu na Glover's Corner y Dorchester
- **Terseru Grupu di Diskuson (Seténbru di 2018):** dibati oportunitadis y limitasons di konstrusons nóvu y privadu kriandu moradias ku ristrison di rendiméntu
 - **1º Seson di Aprofundaméntu (Seténbru di 2018):** dibati ditalhadamenti rilatóriu di viabilidadi di merkadu imobiliáriu di Landwise
 - **2º Seson di Aprofundaméntu (Otubru di 2018):** dibati prugramas, pulítikas y sirvisus di stabilitadi di abitason ki Kámara Munisipal di Boston (DND) ta apoia



Kuzé ki Nu Obi: Benefísius Públiku y Dizenhu Urbanu



Benefits up to 150 feet*

*TBD based on community process

35'-40' Existing Allowed Heights

Housing

Job Training Opportunities
21st century Industrial

Retail/Amenities

Affordable commercial space
Affordable Housing
Civic Cultural Space

Open Space
New Streets

New Sidewalks

Kuze ki Nu Obi: Workshop sobri Ruas y Seksons di Ruas

- Partisipantis di grupu di workshop debate un planu konseitual pa:
 - Nóvus ligason di ruas
 - Midjorias pa kaminhantis, siklistas y transpórti públiku
- Partisipantis gosta di:
 - Potensial pa nóvus ligason Nórtil-Sul pa bisiklétas y tránzitu
 - Potensial pa nóvu ligason di otkaru pa Savin Hill
- Partisipantis staba priokupadu ku:
 - Inpaktu di tránzitu fóra di Ária di Studu

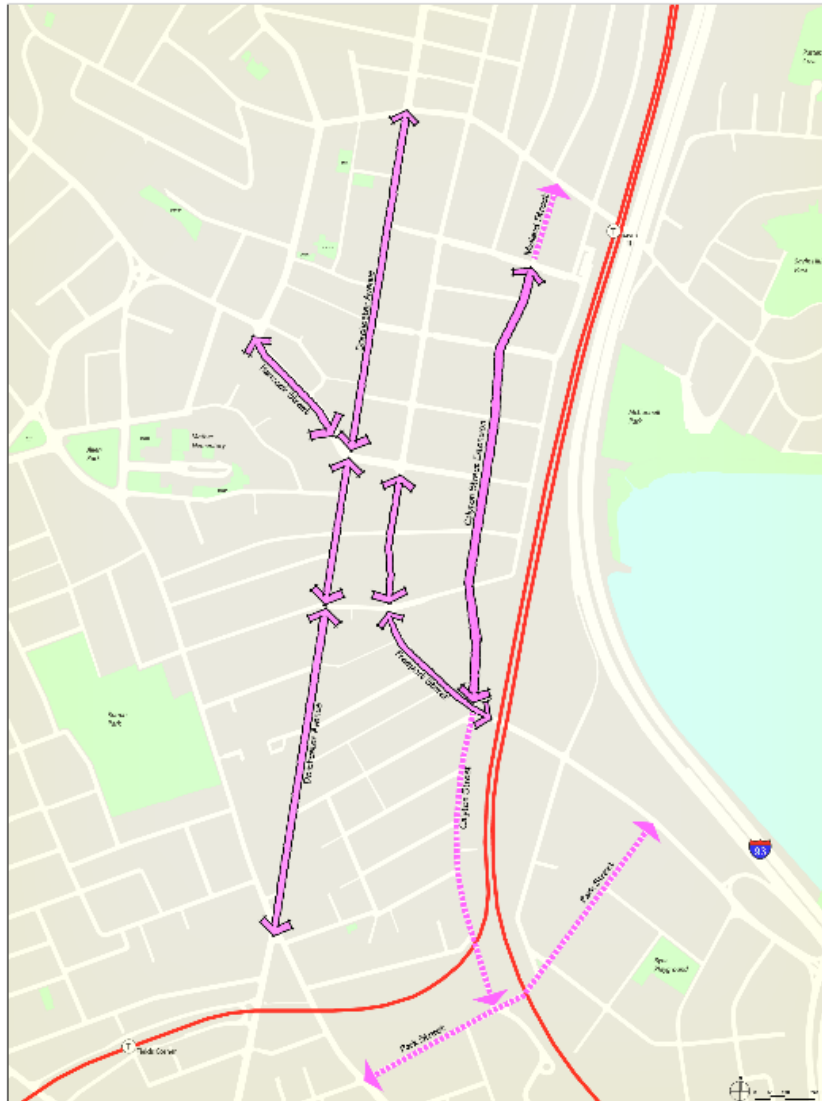


PLAN: Glover's Corner Dorchester

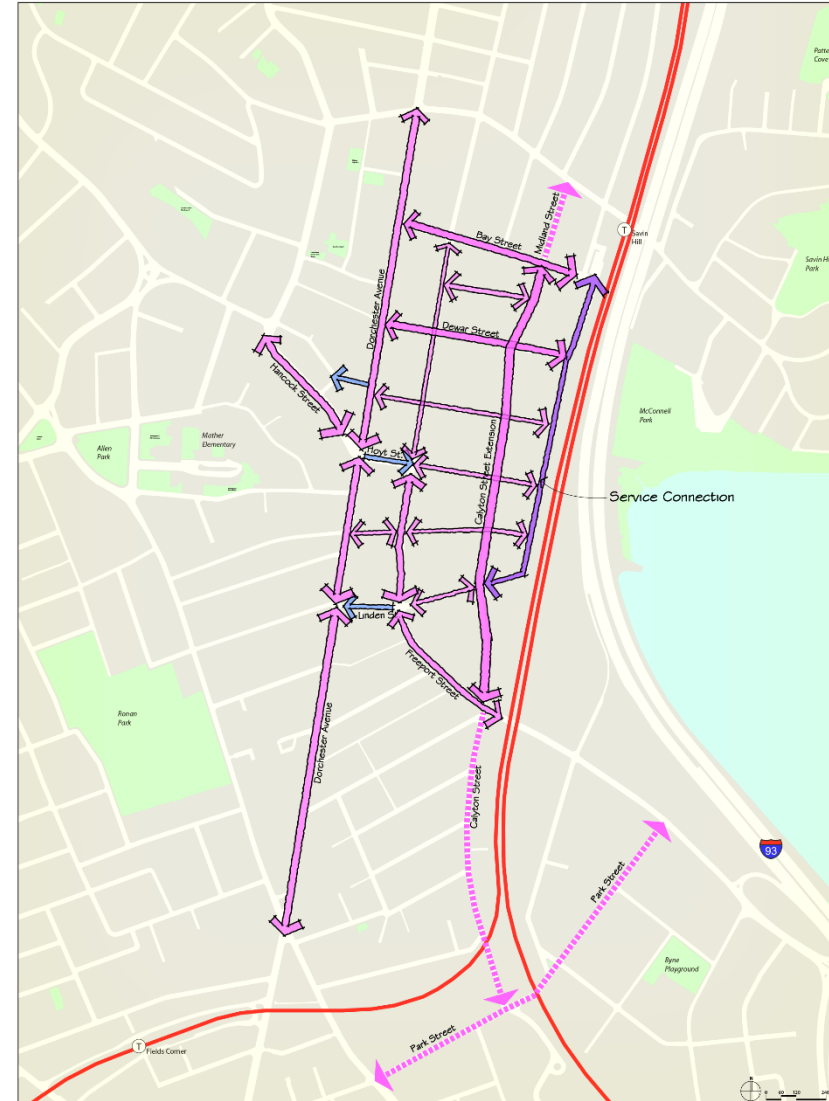
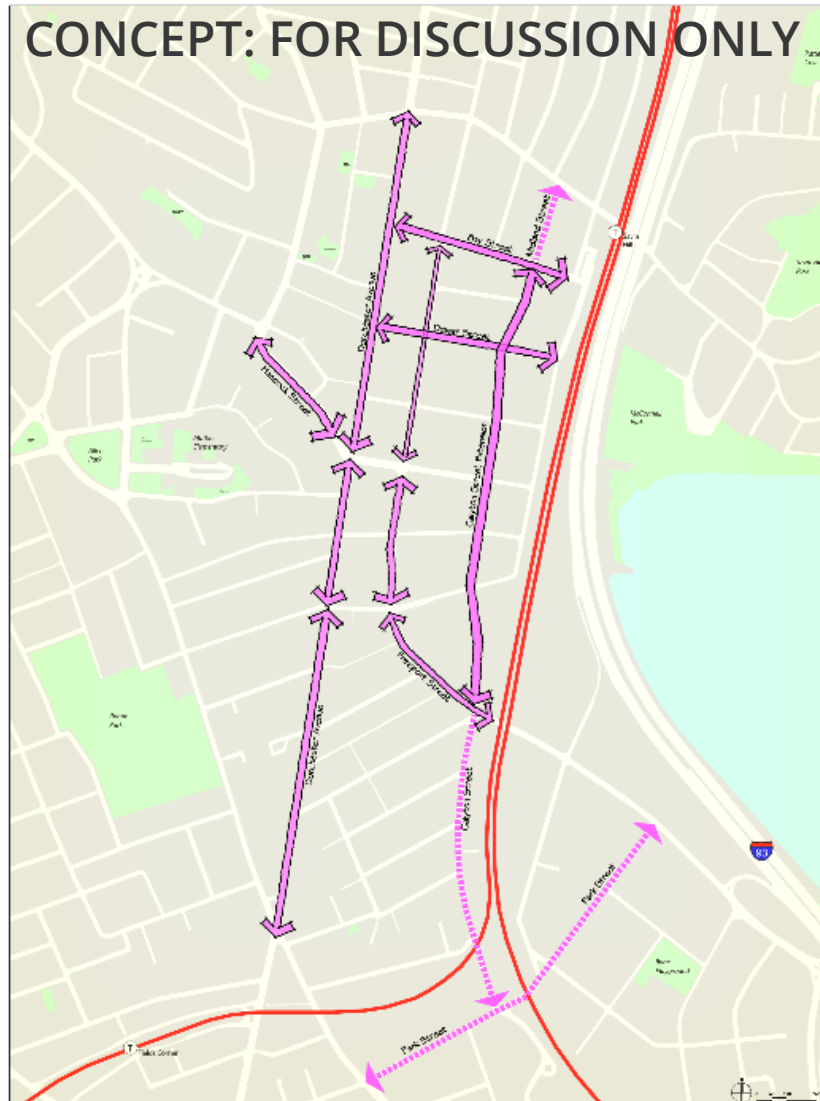
Prezerva, Midjora, Krese



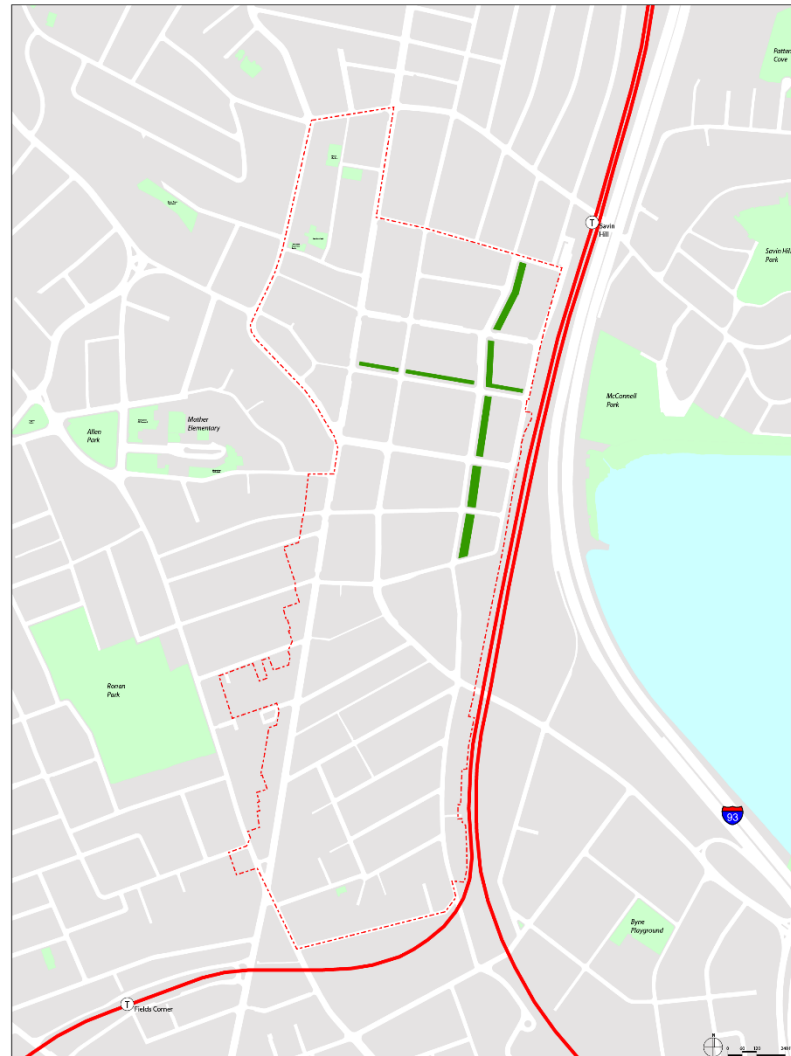
Redi di spasu abértu & Ruas



CONCEPT: FOR DISCUSSION ONLY



Redi di spasu abértu & Ruas



Kuzé ki Nu Obi: Anbienti y Mudansa di Klima y Spasu Abértu

- Partisipantis di grupu di workshop dibate un planu konseitual pa:
 - Redi di spasus abértu
 - Stratéjias di rizisténsia pa branda inundason (txeia) kausadu pa agu di txuba
- Partisipantis gusta di:
 - Nóvus spasu abértu
 - Prugramason di spasus abértu
- Partisipantis kre prende mas sobri:
 - Pulítikas di konstruson ekolójiku

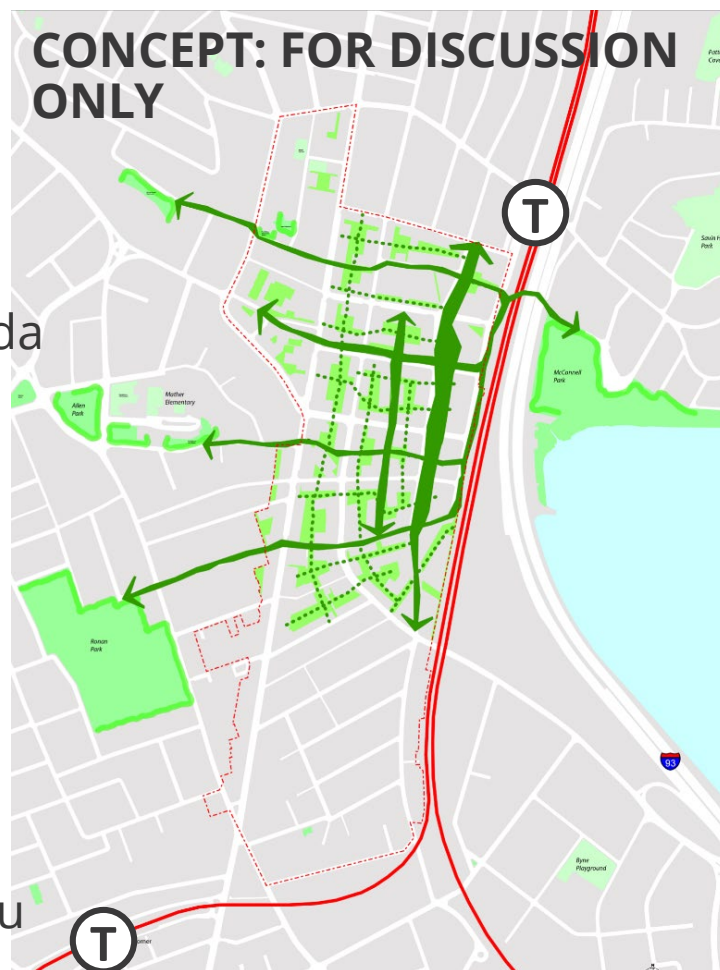






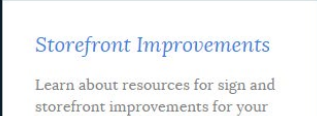

Illustration of a park that floods during heavy rains

Kuzé ki Nu Obi: Grupu di Diskuson sobri Ideias pa Negósiu

- Partisipantis di grupu di workshop dibate un planu konseitual pa:
 - Traze rikursus ki dja izisti pa pikénus inpreza pa ária
 - Spasu komersial na présu asesível
- Partisipantis gosta di:
 - Abranjénsia di prugramas y sirvisus ki ten gósi
- Partisipantis kre prende mas sobri:
 - Formason profisional y kolokason na pikénus inpreza
 - Otus manera ki planu pode djuda privini mudansa forsadu di pikénus inpreza



SMALL BUSINESS ASSISTANCE

 <p>Food trucks</p> <p>We are committed to supporting and growing Boston's thriving food truck ecosystem.</p>	 <p>Economic Development Center</p> <p>We offer free workshops across the City to increase access and opportunities.</p>	 <p>On-Site Technical Assistance</p> <p>Owning a business is exciting, but requires you to go through a maze of challenges and hurdles.</p>
 <p>Women Entrepreneurs Boston</p> <p>Women Entrepreneurs Boston (WE BOS) advances Boston's women entrepreneurs by providing the skills, technical...</p>	 <p>Storefront Improvements</p> <p>Learn about resources for sign and storefront improvements for your business.</p>	 <p>Employee ownership help</p> <p>We have information to help you build and grow your worker cooperative or employee-owned firm in the City of Boston.</p>

PLAN: Glover's Corner Dorchester

Prezerva, Midjora, Krese



2

Dizenhu Urbanu



Métas di Dizenhu Urbanu

Métas ki nu obi durante tudu prusésu

- Ária di Uzu Mistu (misturadu) ku nóvus moradia, oportunidadis di trabadju, y komodidadis
- Redi di spasus abértu
- Redi di rua y midjoris ligason
- Várius prédiu más altu au longu di kaminhu di féru/auto-strada
- Alturas más baxu au longu di Dorchester Avenue
- Mante karakteristikas di zóna rezidensial sima sta

DISTANSIA, ALTURA, PRUJESON

- Ruas sén bórdas di prédius pode parse orientadu pa karus.
- Predius pode djuda nkuadra vistas y difini spasu públiku.
- Arvis pode prujeta vistas di prédius y da speriensia di rua un skala umanu.

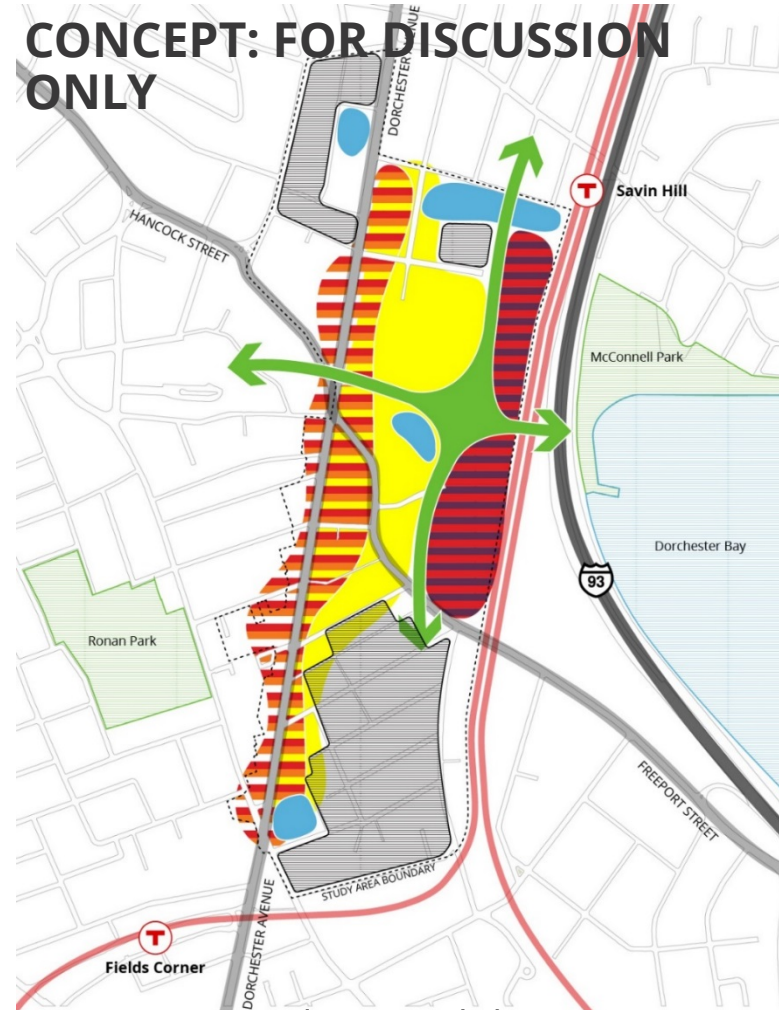


Feraméntas Isensial di Dizenhu Urbanu y di Planiamentu

1. Feraménta di Planiamentu: Pirmíti árias di uzu mistu ku nóvus moradia, oportunidadi di trabadju, y komodidadi
2. Feraménta di Dizenhu Urbanu: Stabelese limitis di altura pa nóvus prédiu nun Konseitu ki ta txomadu Stepped (en etapas), ki ta prujeta prédius más altu más pértu di kaminhus di féru, ku prédius más baxu más pértu di Dot Ave y di zóna
3. Feraménta di Dizenhu Urbanu: Rizerva spasu pa nóvus rua, paseius y spalus abértu atravês di Rikizitus di Kubertura di Lóti, “Direitus di Pasaji,” y Setbacks.

Feraménta di Planiamentu: Régras Jeral pa Uzu di Terenu

Pirmiti uzu mistu sima moradias y komersial na árias ki aktualmenti é industrial



From 2017 Land Use Workshop

PLAN: Glover's Corner Dorchester

Prezerva, Midjora, Krese



Feraménta di Dizenhu Urbanu: Prujeson

Un prédiu di 3 andar na pruméru planu ta konsigi prujeta un prédiu di 15 andar ki ta fika un kwarteron (sekson di rua) di distansia

780 ft

300 ft



40 ft



300 ft

150 ft

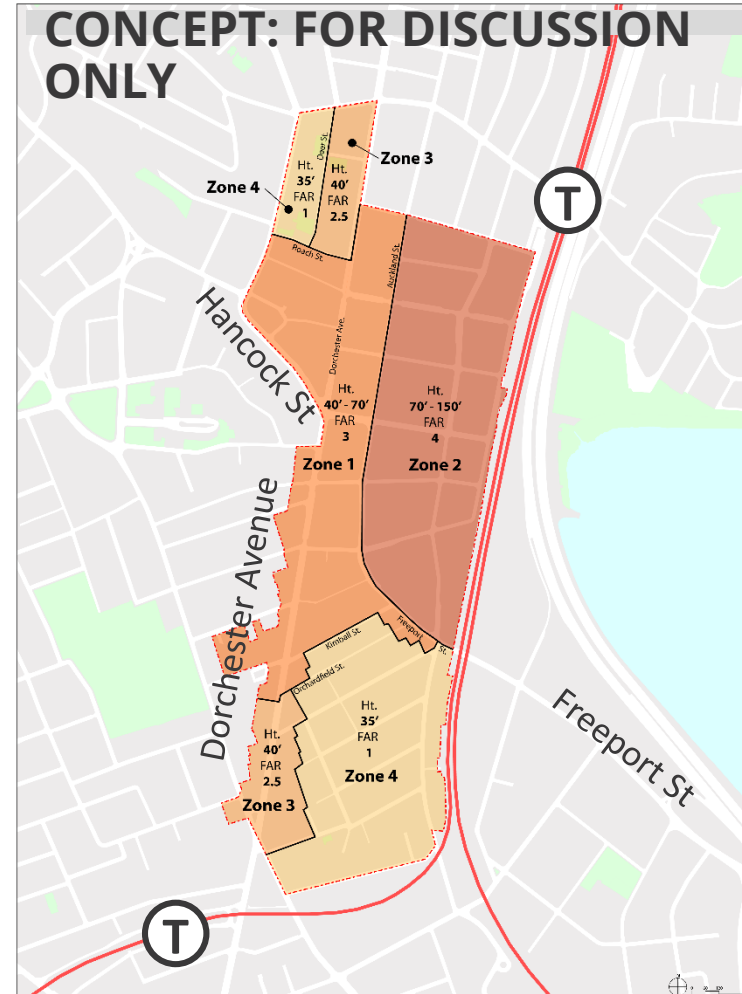
Feraménta di Dizenhu Urbanu: PRUJESON DI PRÉDIUS MÁS ALTU

prédiu di 8-10 andar ki ta fika un kuarteron (seksion di rua) di distansia é prujetadu pa un prédiu di 2 andar frenti di Dot Ave.



Feraménta di Dizenhu Urbanu: Rikizitus di Altura

Prédius más baxu na Dorchester Avenue ta prujeta prédius más altu au longu di kaminhu di féru



Feraménta di Dizenhu Urbanu: Redi di Ruas y Spasu Abértu

Kriason di nóvus ligason na zóna



Feraménta di Dizenhu Urbanu: Rikizitus di Kubertura di Lóti y di Spasu

Prédius pode okupa ti 50% di lóti. Réstu ta sirbi pa spasu abértu y nóvus rua.

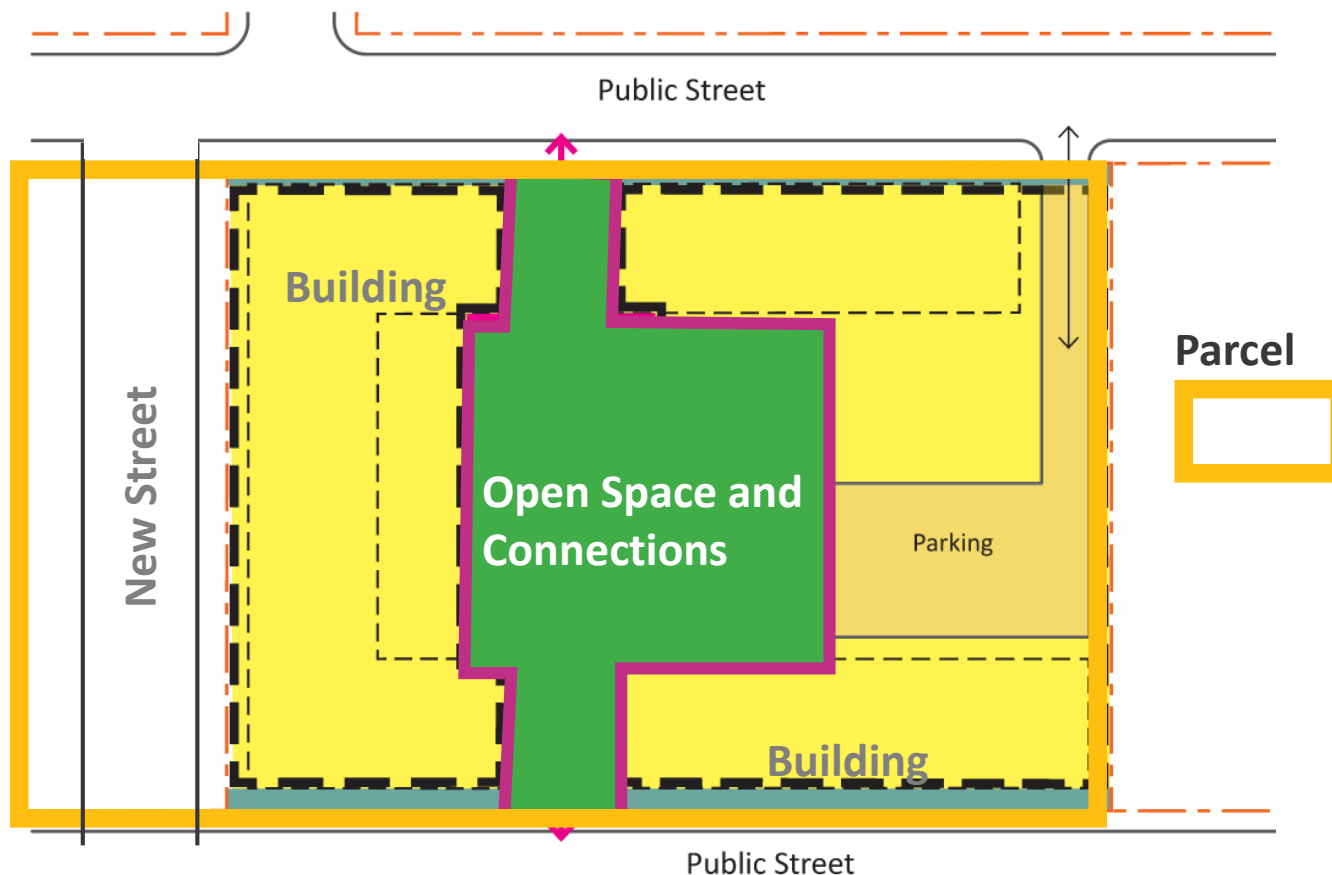
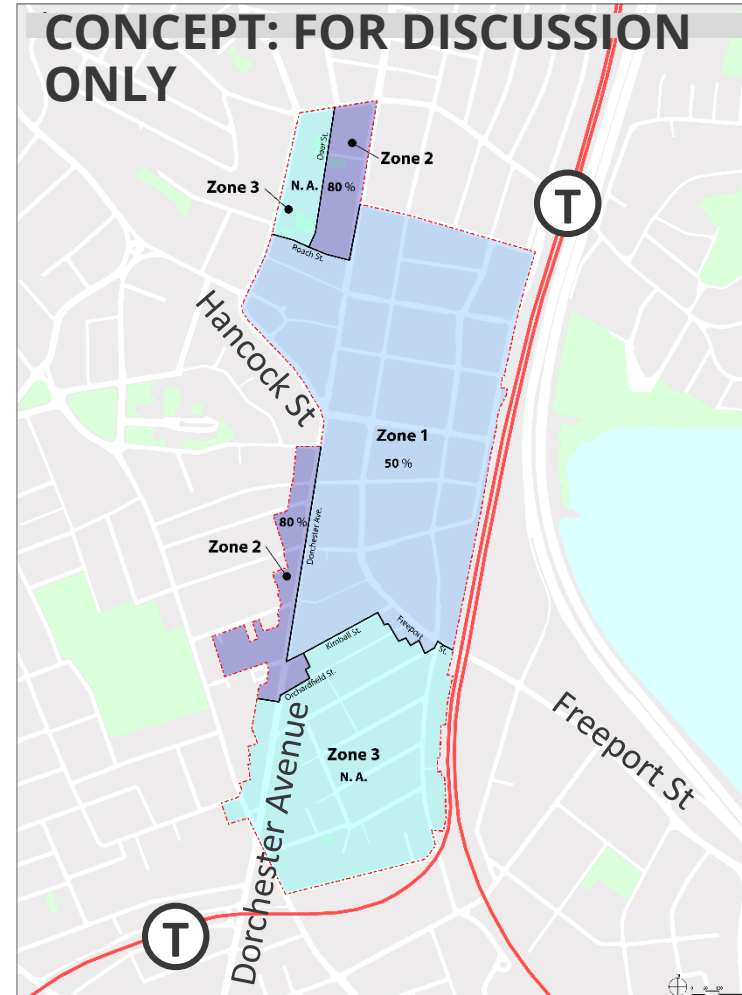


Illustration of how requiring a 50% lot coverage maximum creates new connections and open space

Feraménta di Dizenhu Urbanu: Rikizitus di Kubertura di Lóti y di Spasu

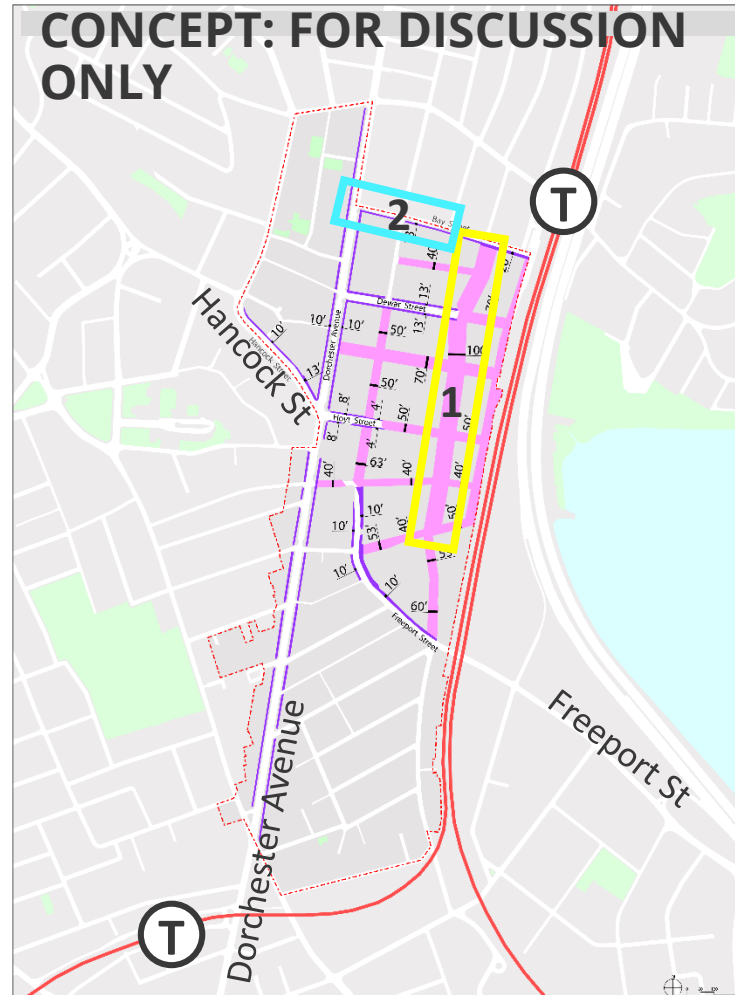
Prédius pode okupa ti 50% di lóti. Réstu ta sirbi pa spasu abértu y nóvus rua.





KEY

Feraménta di Dizenhu Urbanu: Direitu di Pasaji y Setbacks

“Direitu di Pasaji” y Setbacks ta rizerva espasu pa nóvus ligason, ruas, y spasmus abértu

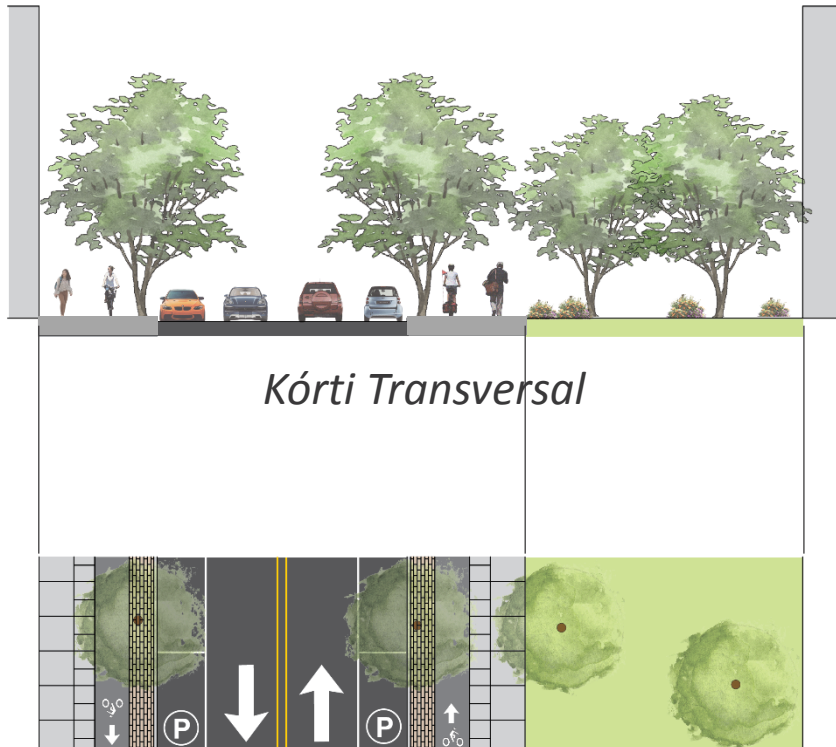


-  1. Parki Linear
-  2. Rua Rezidencial

Feraménta di Dizenhu Urbanu: Direitu di Pasaji y Setbacks

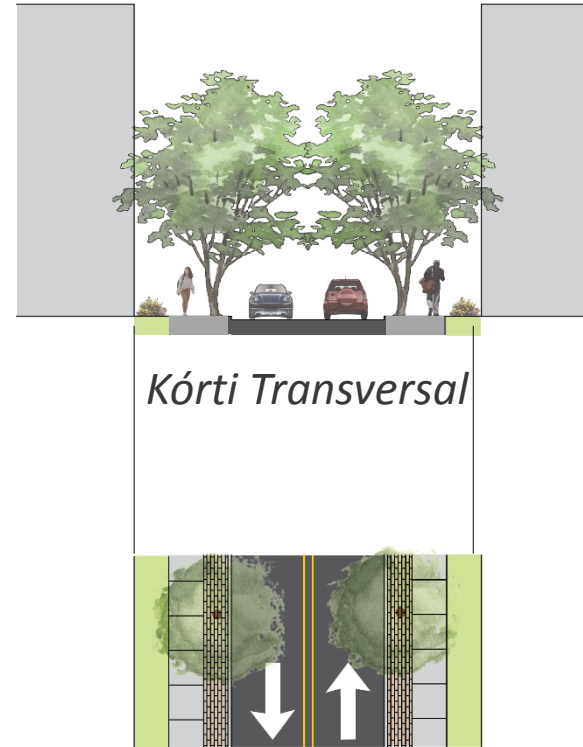
“Direitu di Pasaji” y Setbacks ta rizerva espasu pa nóvus ligason, ruas, y spalus abértu

1. Parki Linear



Planu di Vista di Riba

2. Rua Rezidencial



Planu di Vista di Riba

Feraménta di Dizenhu Urbanu: Direitu di Pasaji y *Setbacks*

“Direitu di Pasaji” y *Setbacks* ta rizerva spasu pa nóvus ligason, ruas, y spalus abértu

1. Parki Linear



Illustration of Street View

2. Rua Rezidencial



Illustration of Street View

Rizumu di Feraménta di Dizenhu Urbanu y di Méta

Feraménta di Dizenhu Urbanu ta djuda gia kresiméntu pa implimenta Méta di Dizenhu

Dizenhu Urbanu & Feraméntas di Planiamentu

1. Muda Uzus di Terenu Pímitidu



2. Rikizitus di Altura



3. Rikizitus di Direitu di Pasaji y di Kubertura di Lóti



Méta di Dizenhu Urbanu

- Nóvus moradia, oportunidadi di trabadju, y komodidadi
- Prédius más baxu au longu di Dot Ave ta prujeta prédius más altu au longu di kaminhus di féru/auto-strada
- Redi di ruas y midjoris ligason
- Redi di spasus abértu

Rizumu di Feraménta di Dizenhu Urbanu y di Méta

- Kel-li é un prujeson di módi ki ária pode ben fika. É ka si ki ária sta ben fika.
 - Redi di spasus abértu
 - Redi di ruas y midjoris ligason
 - Prédius más baxu au longu di Dot Ave ta prujeta prédius más altu au longu di kaminhus di féru/auto-strada

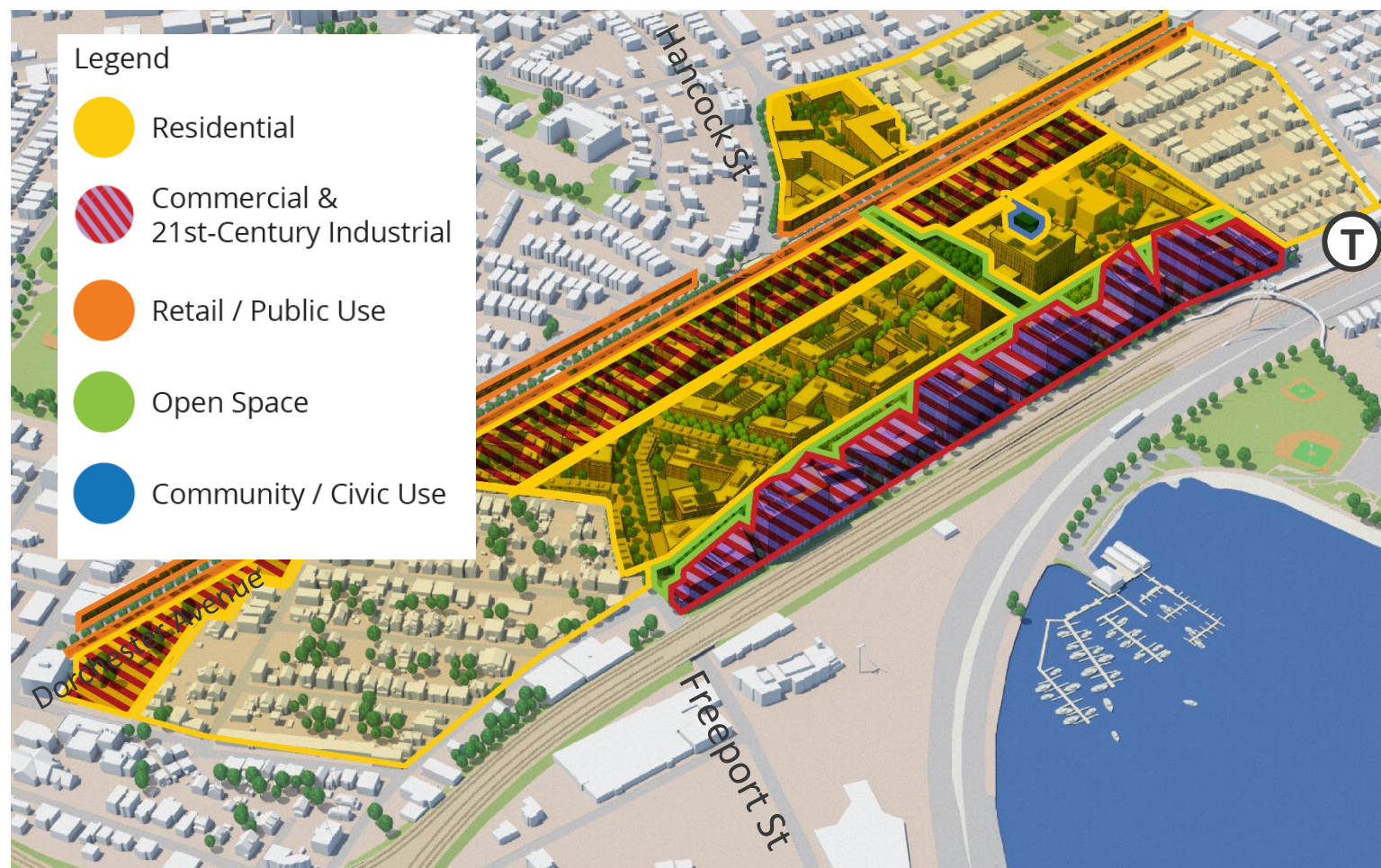
Rizumu di Feraménta di Dizenhu Urbanu y di Méta

- Kel-li é un prujeson di módi ki ária pode ben fika. É ka si ki ária sta ben fika.
 - Redi di spasus abértu
 - Redi di ruas y midjoris ligason
 - Prédius más baxu au longu di Dot Ave ta prujeta prédius más altu au longu di kaminhus di féru/autostrada



Rizumu di Feraménta di Dizenhu Urbanu y di Méta

- Kel-li é un prujeson di módi ki ária pode ben fika. É ka si ki ária sta ben fika.
 - Redi di spasus abértu
 - Redi di ruas y midjoris ligason
 - Prédius más baxu au longu di Dot Ave ta prujeta prédius más altu au longu di kaminhus di féru/autostrada



Rizumu di Feraménta di Dizenhu Urbanu y di Méta

- Kel-li é un prujeson di módi ki ária pode ben fika. É ka si ki ária sta ben fika.
 - Redi di spasus abértu
 - Redi di ruas y midjoris ligason
 - Prédius más baxu au longu di Dot Ave ta prujeta prédius más altu au longu di kaminhus di féru/autostrada



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Prezerva, Midjora, Krese



3

PLAN: Glover's Corner Fornesimentu di Bens Públiku



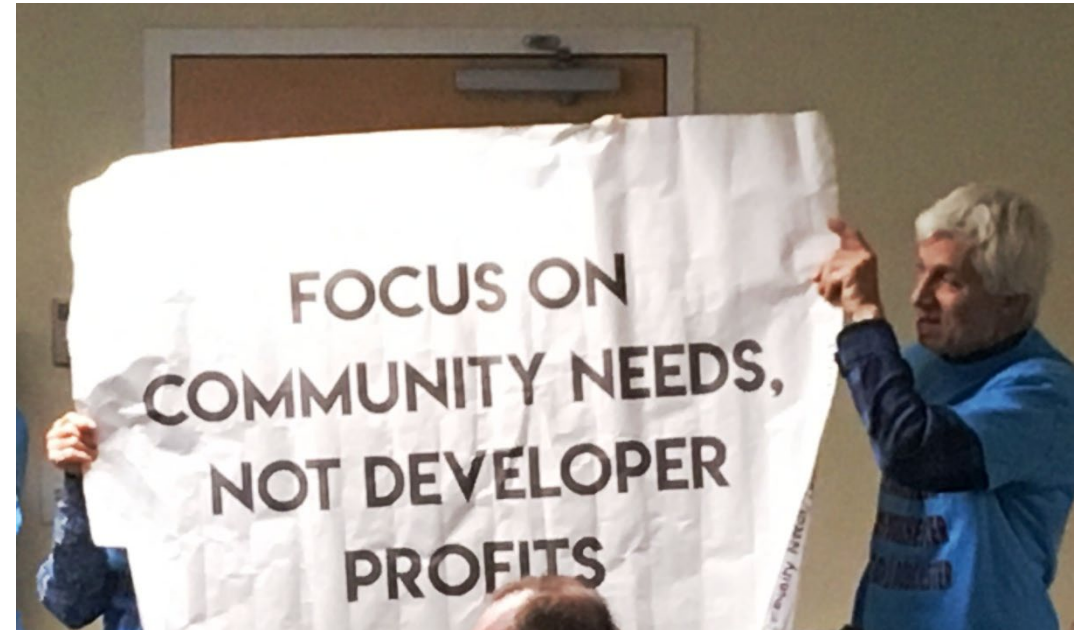
Fornesimentu di Bens Públiku

Sekson di Aprizentason Antirior

- Planiamentu proativu
- Strutura pa ruas, spasu abértu, ambienti konstruídu
- Prezerva karakteristikas di árias rezidensial (nau industrial) ki ta fika pértu

Prósimu Sekson

- Fóku na pesoas y na bens públiku



Studu di Planiaméntu di Koridor di Harrison-Albany

BENEFÍSIUS EN TRÓKA DI BÓNUS

20% Moradias na Présu Asesível (13% di unidades rezidensial di prujétu é obligatóriu di akordu ku Pulítika di Dizenvolviméntu Inkluzivu di Boston).



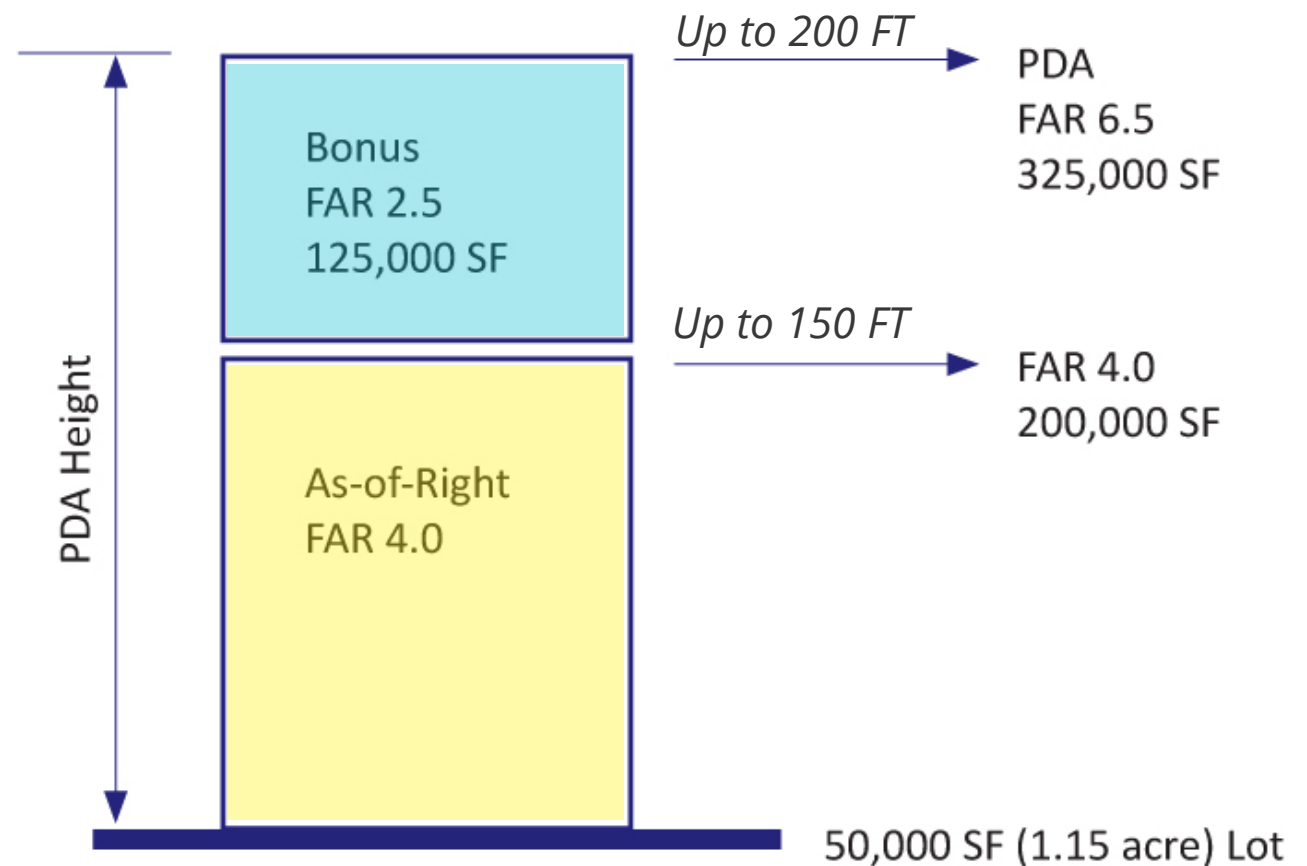
Spasu Kultural na Présu Asesível – 5% di métru kuadradu di bónus ta didikadu pa un entidadi kultural sén fin lukrativu



Spasu Komersial na Présu Asesível – 5% di métru kuadradu di bónus ten ki oferese pa un inpréza ki inda sta kumesa ó se valor ekivalenti ten ki oferese pa un prugrama ó fundu di inpréstimu



Prujétus di utilizason misturadu



“Saltu di Rénda” di konstruson di prédiu di altura médiu pa konstruson di prédiu ku txeu andar

MUDANSA NA PRÉSU MÉDIU DI RÉNDA DI MERKADU

Rezidensial Prédiu di Altura Médiu



\$3.50 / SF



Rezidensial Prédiu ku Txeu Andar



\$4.50 / SF

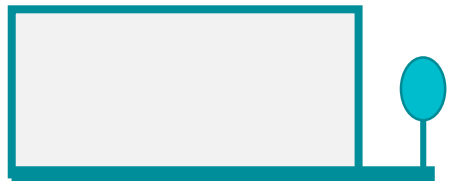
Ipótisis:

- \$40/pê kuadradu kustus di terenu
- Kustus fíziku Prédiu di Altura Médiu: \$225 / pê kuadradu
- Kustus fíziku Prédiu ku Txeu Andar: \$325 / pê kuadradu
- 6% Lukru di Konstrutor

Nível Diferenti di Asebilidadi di Présu na Alturas Diferenti

At 70 % AMI Average

<40' (Existing)



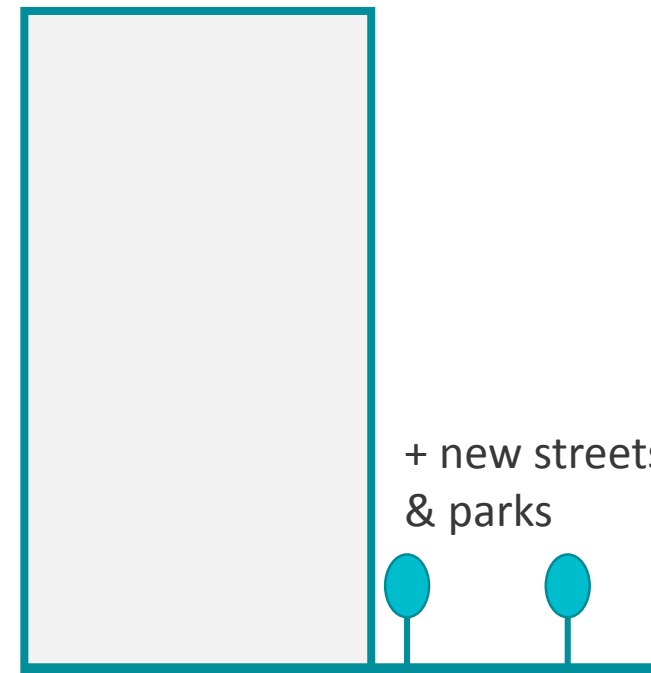
If As-of-Right,
No Affordability Requirement

40'-70'



13% Affordable

70'-150'



15% Affordable

Other Tools

- **Subsídius diréту pa kria unidadi ku ristison di rendimentu.**
- **Subsídius di stadu pa stradas/infrastrukturas públiku.**
- **Terenu públiku ta da oportunitadi di oferese más moradia na présu asesível y más spasu abértu. Parséla di Dipartamentu Skolar pode ten un inpaktu puzitivu na proporsion jeral di unidadi ku ristison di rendimentu na ária di studu interu.**
- **Prugramas di stabilizason (inkluindu Prugrama di Oportunitadi di Akizison di Boston) ta oferese oportunitadis pa moradias ku ristison di rendimentu na árias ki ta fika pértu.**

PLAN: Glover's Corner Dorchester

Prezerva, Midjora, Krese



4

Stasons di Dibati



5

Purgunta di Dizenvolvimentu & Rispósta



PLAN: Glover's Corner Dorchester

Prezerva, Midjora, Krese

