



P3 Taller n.º 5

Augusto 2, 2021

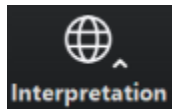
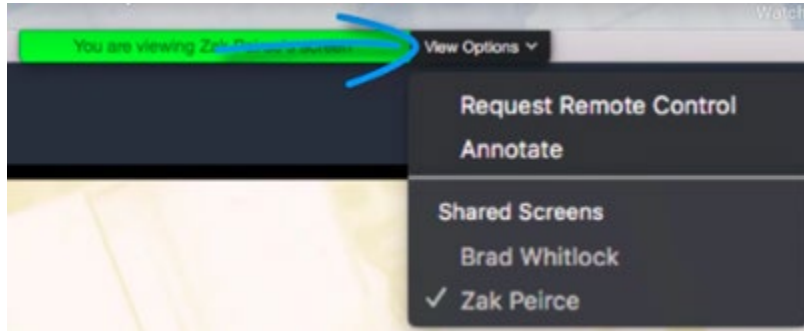
Recording

At the request of community members, this event will be recorded posted on the Roxbury Strategic Master Plan webpage at bit.ly/PlanNubian for those who are unable to attend the Zoom event live.

Also, it is possible that participants may be recording the meeting with their phone cameras or other devices. If you do not wish to be recorded during the meeting, please turn off your microphone and camera.

If your camera and microphone are off, you can still participate through the text chat feature.

Interpretation and Translation



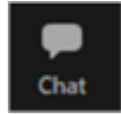
“Spanish” for Spanish
“Haitian Creole” for Haitian Creole
“English” for English

Pou koute prezantasyon an nan yon lòt lang, sèvi ak glòb la nan pati anba ekran an
Pou wè prezantasyon an nan yon lòt lang klike sou "View Options" gout desann bwat nan tèt ekran an

Zoom Tips

Welcome! Here are some tips on using Zoom for first-time users.

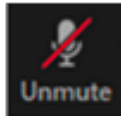
Your controls are at the bottom of the screen



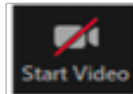
Use the chat to type a comment or ask a question at any time – Members of the BPDA will moderate the chat



To raise your hand, click on “Participants” at the bottom of your screen, and then choose the “Raise Hand” option in the participant box, or press *9 on your phone



Mute/unmute – Participants will be muted during the presentation – the host will unmute you during discussion if you raise your hand and it is your turn to talk. To mute/unmute on your phone press *6.



Turns your video on/off

Zoom Etiquette

We want to ensure that this conversation is a pleasant experience for all attendees.

- Please remain muted until called on. If you'd like to speak during this time please use the "Raise Hand" function in Zoom.
- Please be respectful of each other's time.
- We ask that participants limit their questions so that others may participate in the discussion. If you have more questions, please wait until all others attending have an opportunity to ask questions.
- If we are unable to get to your question at this meeting please put them in the Chat at the end or email Kelly.sherman@boston.gov

Agenda

Presentation

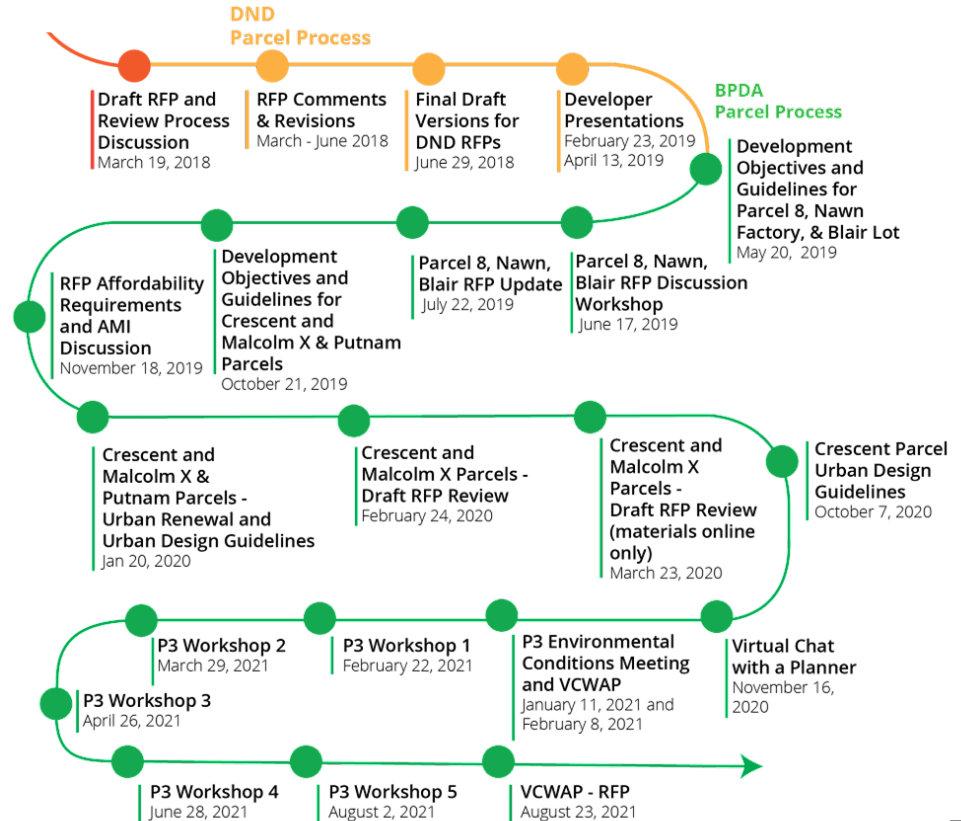
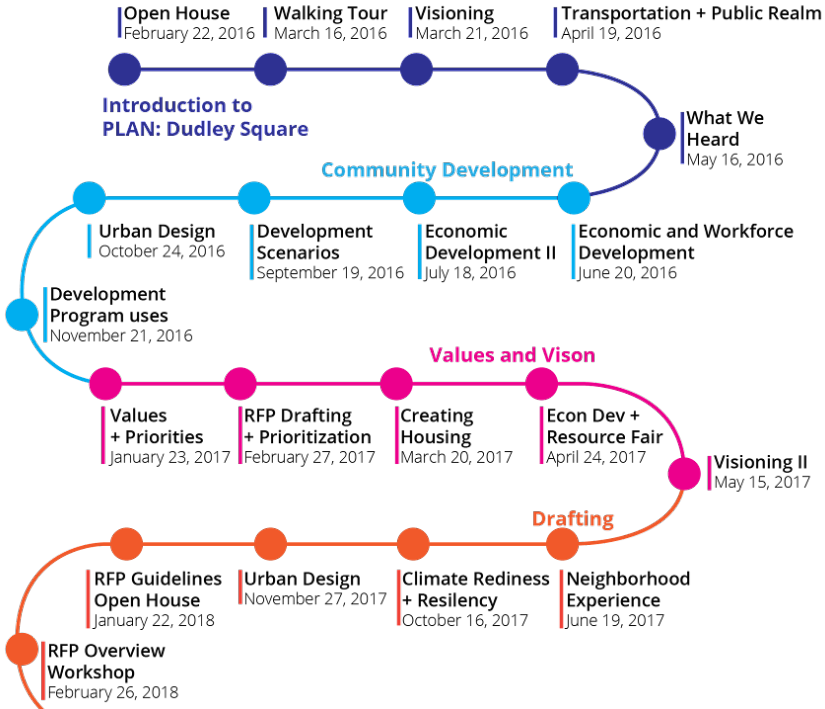
- Review Draft RFP
 - What we heard and where it is in the RFP
 - Development Objectives
 - Urban Design

Questions + Comments - (throughout)

Next Steps








Process to Date



To listen to the presentation in a different language, use the globe at the bottom of the screen
 To view the presentation in a different language click the "View Options" drop down box at the top of the screen

PLAN: Nubian Square Area



-  PLAN: Nubian Square Study Area Boundary
-  Designated Parcel
-  Tentatively Designated Parcel
-  Development Parcel Pending RFP
-  RFP'd Site

Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla

Cronograma de la P3 y metas

Taller n.º 1 de febrero: Para entender las condiciones actuales, la manera en que podemos planificar con el sitio e identificar los posibles usos del sitio en el contexto de Nubian Square.

Taller n.º 2 de marzo: Analizar la posible disposición, los usos, las oportunidades y los desafíos del sitio.

Taller n.º 3 de abril: Analizar las consideraciones de diseño urbano.

Taller n.º 4 de junio: Revisar los usos, las oportunidades y los desafíos.

Taller n.º 5 de agosto: Presentar el borrador de la solicitud de propuestas (RFP, en inglés) para recibir comentarios.

Conversación con un planificador el 23 de agosto: Oportunidad informal para analizar la RFP y recibir comentarios.

RSMPOC de septiembre: Presentar la RFP P3 para someterla a votación.



Borrador de la RFP P3

Contexto

- Este borrador se redactó con base en los **últimos seis meses** de los talleres públicos y otros compromisos con los usos colindantes (Escuelas Públicas de Boston, parques, la iglesia del Buen Pastor, etcétera).
- La RFP es un documento de 70 páginas, así que haremos lo posible por resumirlo hoy.
- Si lo quiere revisar, puede hacerlo en línea. Envíenos un correo electrónico con cualquier otro comentario.
- Además, el **23 de agosto** organizaremos una conversación con un planificador para tener una oportunidad más de analizar el proyecto.

Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla

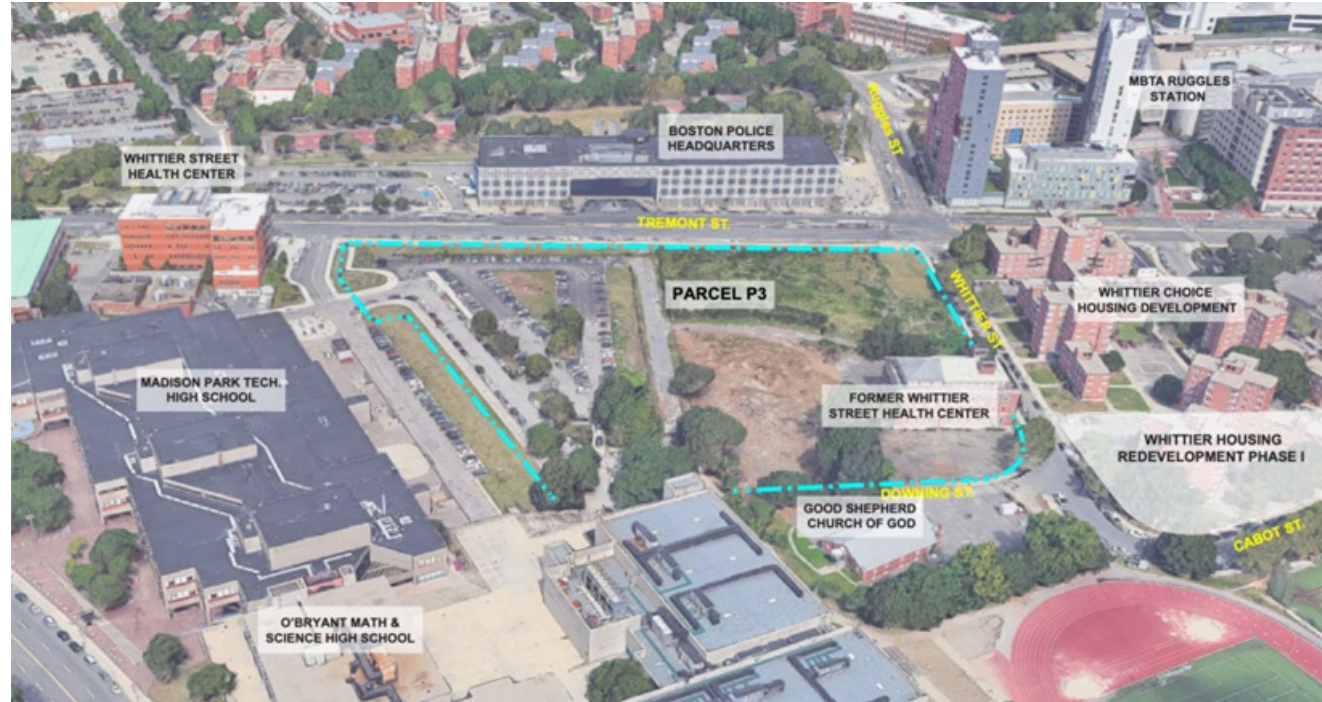
Borrador de la RFP: Objetivo

“La BPDA pretende traspasar la propiedad para permitir un **desarrollo de uso mixto** que cumplirá con la capacidad de la propiedad para lograr un **desarrollo económico transformador** en el área de Nubian Square, a la vez que avanzará en los **compromisos de la comunidad con la vivienda asequible, el arte y la cultura, y la equidad.**

Esta RFP busca propuestas que **crearán oportunidades de generación de riqueza** para los residentes de Roxbury, así como para las **pequeñas empresas locales, propiedad de minorías y de mujeres** que puedan participar en el desarrollo”.

Borrador de la RFP: Descripción del sitio

- 330,939 pies cuadrados de terreno vacante en Nubian Square
- La propiedad colinda al sur con varias parcelas que pertenecen a la iglesia del Buen Pastor y a la BPDA. Los defensores pueden incluir estas parcelas en su propuesta si se llega a un acuerdo por separado con la iglesia.



Borrador de la RFP: Descripción del sitio

- Hay dos derechos de paso públicos en P3: Hampshire Street y Vernon Street.
- Hay varios servicios públicos importantes en el área.
- Lo más importante: el interceptor Stony Brook de la Comisión de Aguas y Alcantarillado de Boston pasa por debajo de Hampshire Street a través de la parcela P-3.

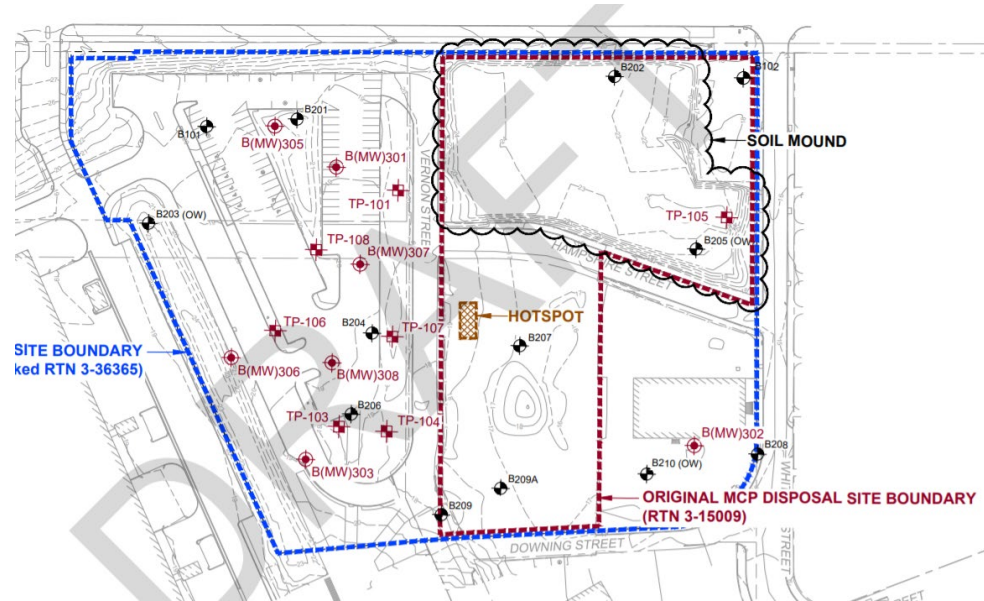


Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra en la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.

Borrador de la RFP: Descripción del sitio

- Se detectó contaminación ambiental en el sitio.
- Se detectó contaminación del suelo y de las aguas subterráneas en el sitio. El origen de la contaminación son probablemente los contaminantes comunes en los rellenos urbanos y el uso industrial histórico de la P-3.
- En diciembre de 2020, MassDevelopment le concedió a la BPDA una subvención de \$250,000 para la limpieza ambiental de la P-3. Se espera que esta primera fase de la actividad de saneamiento finalice en 2021.
- La BPDA asignó \$1,000,000 para avanzar en el saneamiento. Se espera que esta segunda fase finalice en 2022.



Borrador de la RFP: Objetivos de desarrollo

La RFP se construye en torno al plan: Objetivos de desarrollo de Nubian Square

- **Coherencia con la historia de planificación del área:** Plan Maestro Estratégico para Roxbury, Visión de Dudley, distrito cultural. Desarrollo como catalizador para promover las artes, la cultura, la educación, el comercio y las empresas de comercio minorista.
- **Viviendas asequibles:** dos tercios de las unidades de vivienda deben ser viviendas asequibles para personas con ingresos limitados, con un tercio para hogares con ingresos bajos y moderados y un tercio para hogares con ingresos medios.
- **Desarrollo sostenible, resiliente y saludable:** las propuestas deben ejemplificar los objetivos de la comunidad y de la ciudad de una construcción nueva sostenible, resiliente y saludable que incluya el compromiso del alcalde Walsh de Carbono neutral en Boston 2050. Las propuestas deben enfocarse en un desempeño de energía neta cero o de carbono neto cero.
- **Desarrollo sin desalojo:** los desarrollos propuestos deben ayudar a que los residentes actuales de Roxbury puedan solventar los gastos de seguir viviendo en su comunidad y a que encuentren caminos de oportunidades económicas.
- **Estándares de buenos empleos:** los desarrollos propuestos deben apoyar buenos empleos permanentes en el sitio y tener prácticas justas de contratación, lo que apoyará la participación de personas de Roxbury y de Nubian Square.

Borrador de la RFP: Objetivos de desarrollo

... y los reforzamos en función de las prioridades de la comunidad.

- **Desarrollo económico:** Los defensores deben demostrar cómo la combinación de usos propuesta contribuirá a los objetivos comunitarios de creación de riqueza, desarrollo de la mano de obra y crecimiento económico para los residentes de Roxbury. Esto puede incluir lo siguiente:
 - Subvenciones cruzadas de las partes del proyecto a precio de mercado para apoyar la **propiedad** de viviendas asequibles o espacios comerciales y minoristas asequibles.
 - Las propuestas con usos **comerciales** deben fomentar la formación laboral, la empresa local y la creación de empleo, haciendo especial hincapié en las oportunidades para las empresas locales, pequeñas y desfavorecidas, y en la creación de empleo y la formación de personas de color y mujeres.
 - Las propuestas con usos de **laboratorio/ciencias de la vida** deben incluir sólidos programas de formación laboral que creen una vía de empleo clara y alcanzable para los residentes de Roxbury. Estos programas pueden incluir asociaciones con la Madison Park Technical Vocational High School, la John D. O'Bryant School of Mathematics and Science, el Instituto de Tecnología Benjamin Franklin y el Wentworth Institute of Technology.

Borrador de la RFP: Objetivos de desarrollo

... y los reforzamos en función de las prioridades de la comunidad.

- **Diversidad e inclusión:** debido a su tamaño e importancia como sitio de desarrollo, la propiedad presenta una oportunidad transformadora para que las empresas más pequeñas, locales y pertenecientes a minorías o mujeres participen en el desarrollo, creen riqueza y amplíen su capacidad para futuros proyectos.
 - La BPDA llevó a cabo actividades de divulgación entre la comunidad de defensores para saber cómo podría apoyar la participación de desarrolladores y otras empresas poco representadas.
 - Los principales comentarios fueron los siguientes: dado el tamaño de la parcela, los desarrolladores más pequeños carecen de toda la capacidad, la experiencia y las finanzas para ser el único defensor, pero podrían contribuir como codefensor.
 - Por lo tanto, animamos encarecidamente a que se presenten asociaciones que incluyan una entidad desarrolladora principal y codesarrolladores centrados en cada parte de la parcela.
- La BPDA incluirá una participación económica considerable y roles de gestión de personas de color, mujeres y empresas propiedad de minorías y mujeres (M/WBE, en inglés), en tantos aspectos del proyecto como sea posible, lo que abarca lo siguiente:
 - predesarrollo (p. ej., entidad promotora, propiedad, inversión de capital y deuda, diseño, ingeniería, legal, otros consultores);
 - construcción (p. ej., contratista general, subcontratista, oficios, trabajadores que realizan la construcción); y
 - operaciones en curso (p. ej., inquilinos del edificio, gestión de las instalaciones, servicios contratados, etc.).

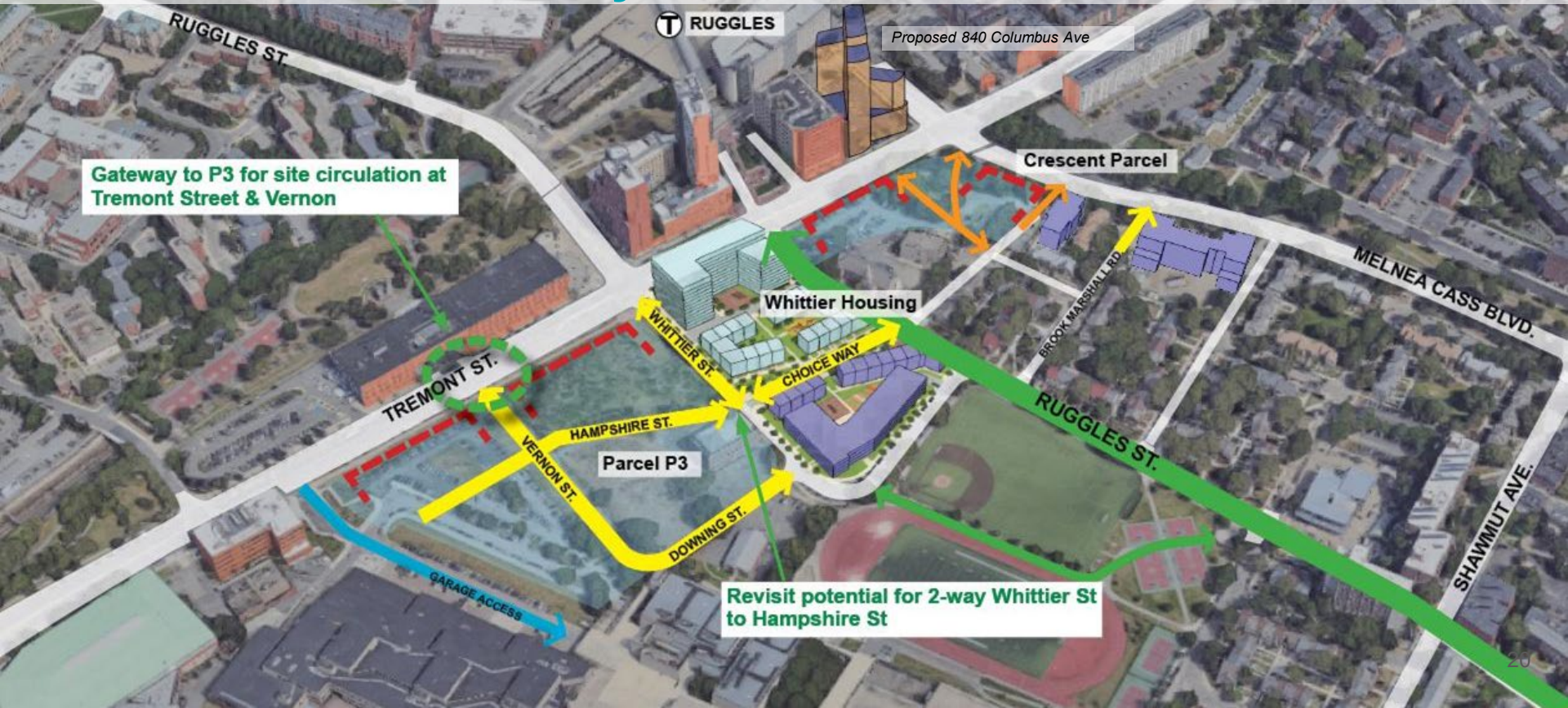
Borrador de la RFP: Objetivos de desarrollo

... y los reforzamos en función de las prioridades de la comunidad.

Brindaremos recursos para apoyar la formación de equipos diversos:

- **Red de contactos y asociaciones:** la BPDA mantiene una lista de desarrolladores y otras empresas que expresaron su interés en asociarse. La lista se actualizará continuamente. También habrá oportunidades de establecer contactos con desarrolladores y otras empresas interesadas en la propiedad en la conferencia previa a la presentación de propuestas.
- **Recursos de financiación:** la RFP incluirá una lista de recursos de financiación pública. La Builders of Color Coalition también recopiló una lista de financiadores privados con programas que apoyan a los pequeños desarrolladores.
- **Prácticas recomendadas:** el anexo de la RFP incluirá una lista de comprobación de las prácticas recomendadas que suelen conducir a equipos de desarrollo más diversos, así como ejemplos de sólidos planes de diversidad e inclusión de anteriores solicitudes de propuestas presentadas con éxito.

Circulation/Connectivity Framework



Gateway to P3 for site circulation at Tremont Street & Vernon

RUGGLES

Proposed 840 Columbus Ave

Crescent Parcel

Whittier Housing

TREMONT ST.

WHITTIER ST.

CHOICE WAY

HAMPSHIRE ST.

VERNON ST.

Parcel P3

DOWNING ST.

RUGGLES ST.

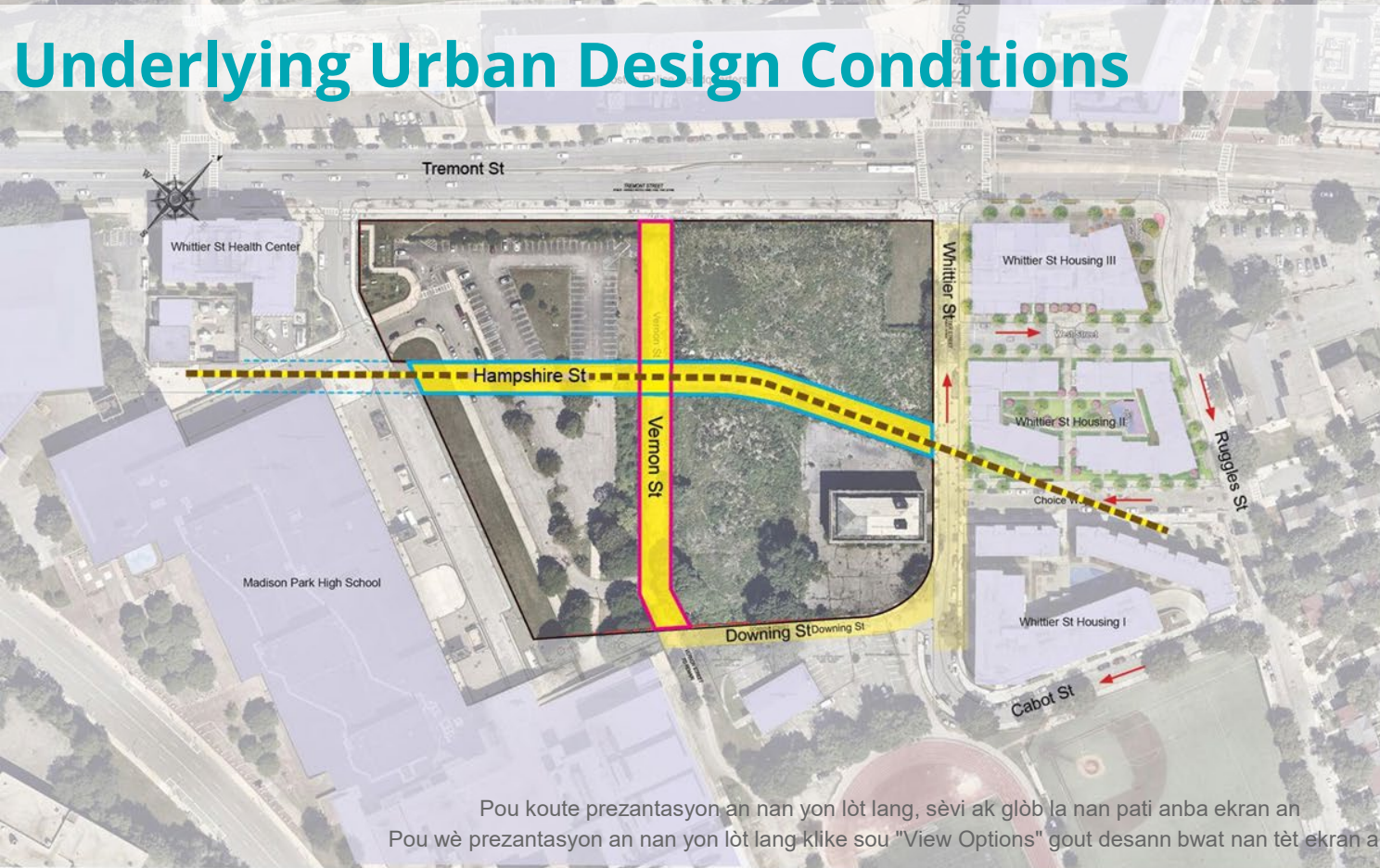
MELNEA CASS BLVD.

SHAWMUT AVE.




Revisit potential for 2-way Whittier St to Hampshire St

GARAGE ACCESS

Underlying Urban Design Conditions

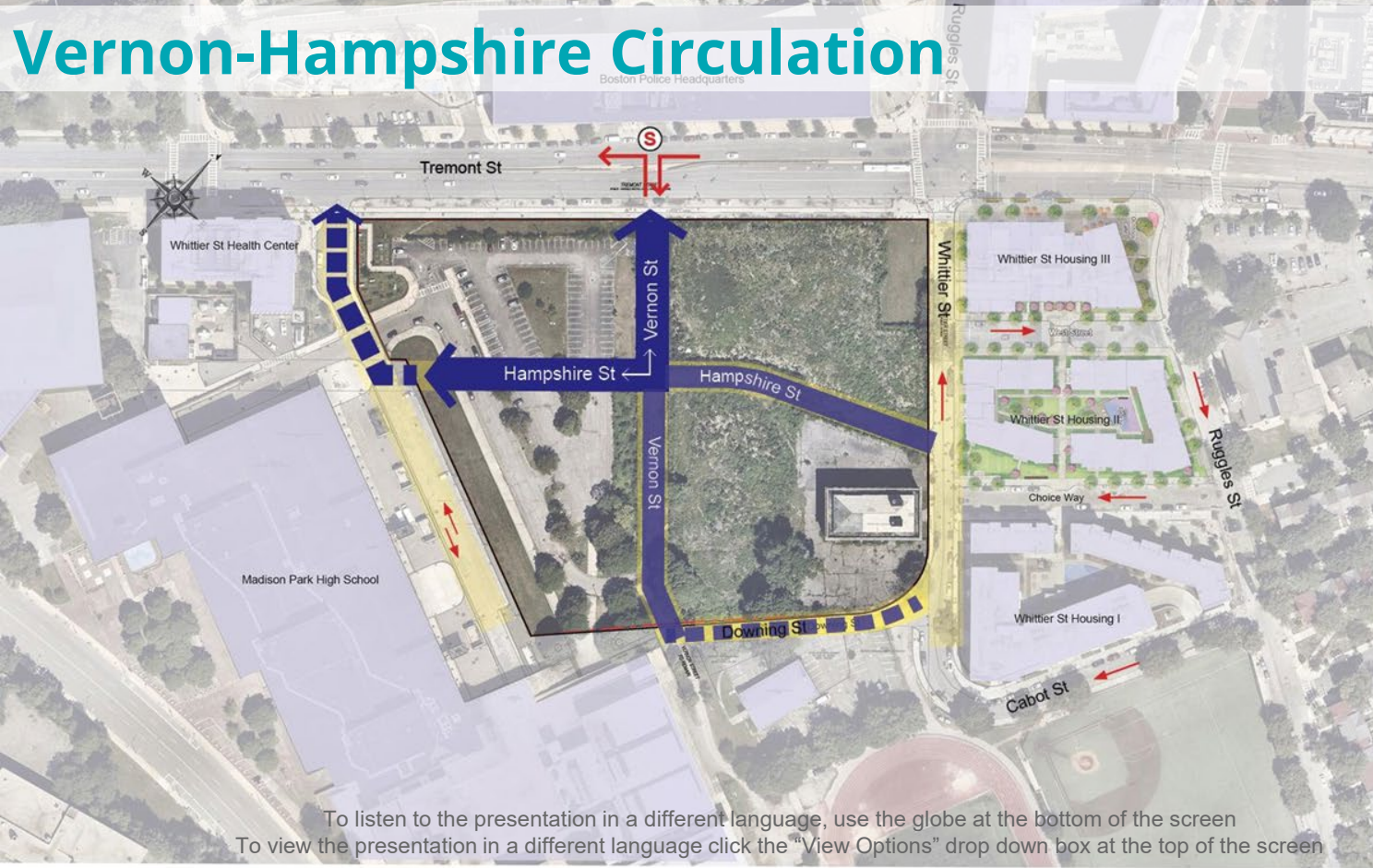


Existing Street & Underground Utility Lines

-  Vernon Street
-  Hampshire Street
-  Major Sewer Line (4'-6" x 6' Brick)

Pou koute prezantasyon an nan yon lòt lang, sèvi ak glòb la nan pati anba ekran an
Pou wè prezantasyon an nan yon lòt lang klike sou "View Options" gout desann bwat nan tèt ekran an

Vernon-Hampshire Circulation

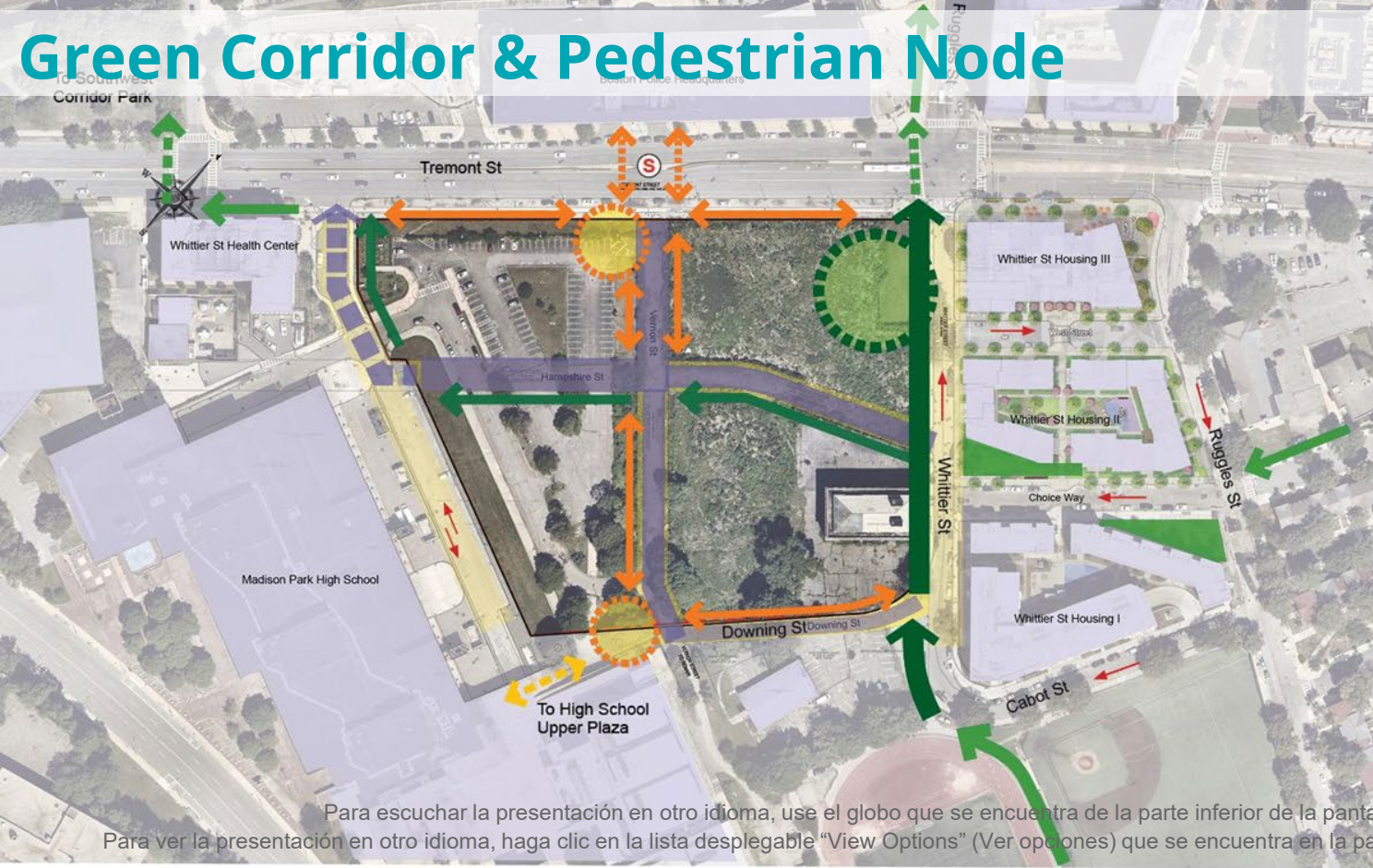


Traffic Circulations

- Main Vernon-Hampshire Circulation
- Potential Extension of Hampshire St.
- Secondary Vernon-Hampshire Circulation
- Downing St Improvement
- Travel Direction
- Potential New Traffic Signal & Left-Turning to and from P3

To listen to the presentation in a different language, use the globe at the bottom of the screen
To view the presentation in a different language click the "View Options" drop down box at the top of the screen

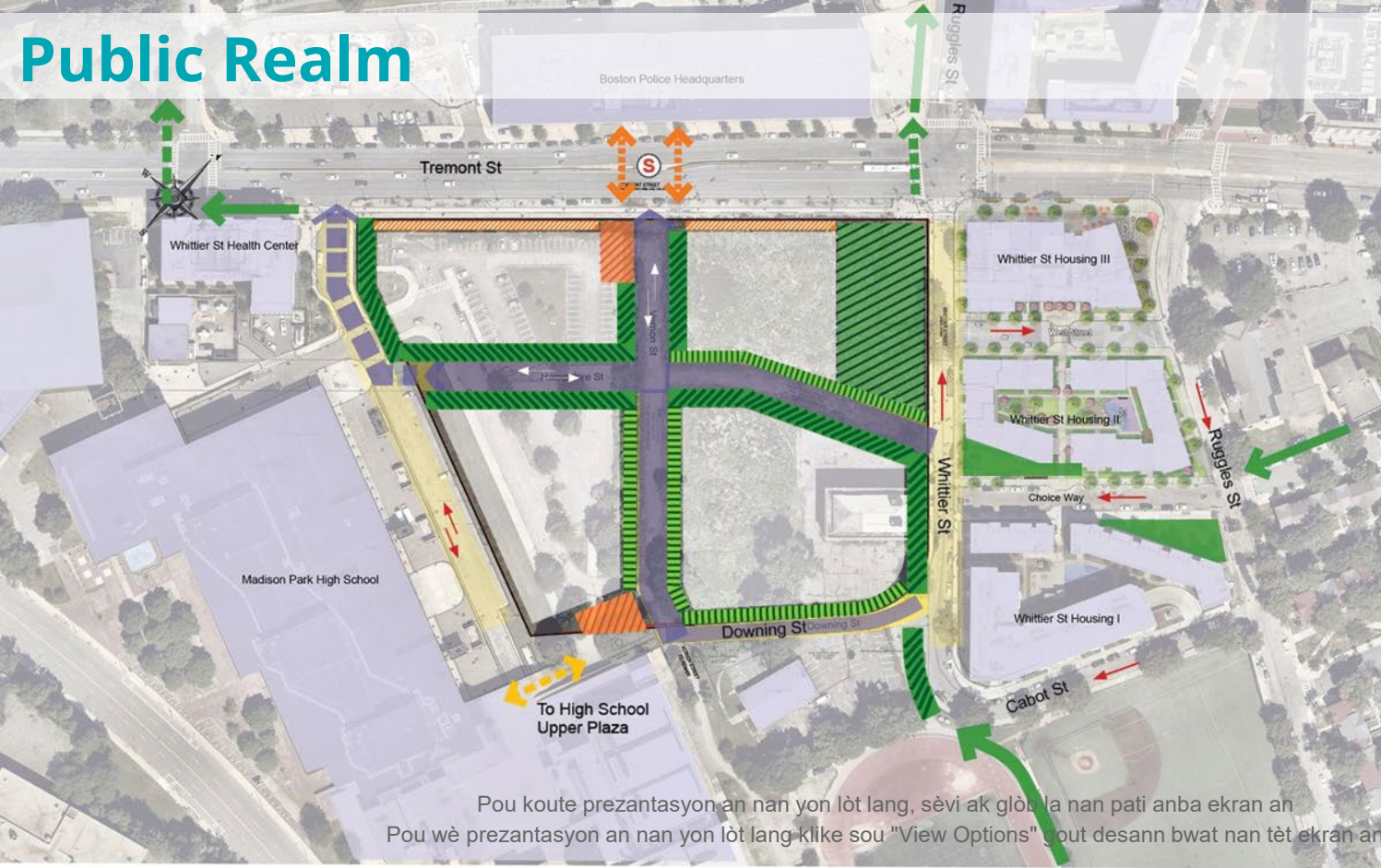
Green Corridor & Pedestrian Node



- Open Space & Pedestrian Connectivity**
- Main Whittier St Green Corridor
- Hampshire St Green Connection
- Ped. Connection & Activity
- Whittier St Open Space Opportunity
- Pedestrian Node

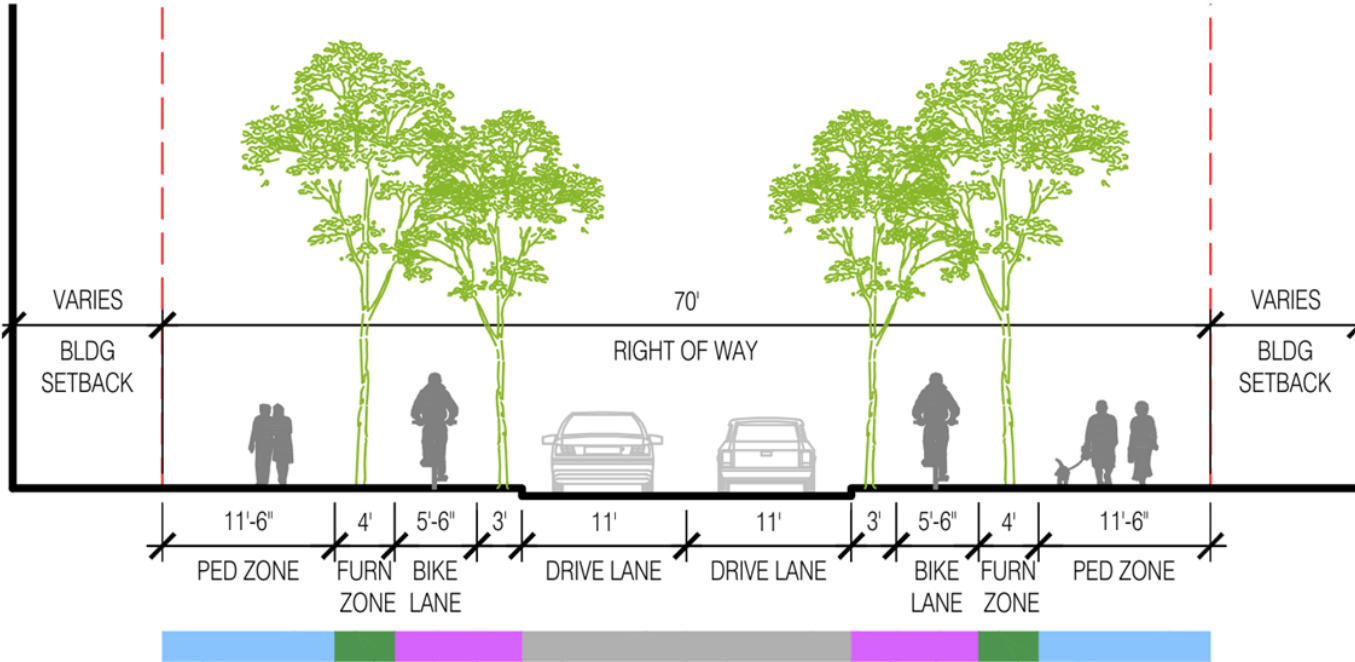
Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.
Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla

Public Realm



- Building Setbacks**
- Min. 20 feet
 - Min. 10 feet
 - Tremont St - Active Frontage Setback
- Open Space**
- Whittier St Park
 - Pedestrian Plaza

Pou koute prezantasyon an nan yon lòt lang, sèvi ak glòs la nan pati anba ekran an
Pou wè prezantasyon an nan yon lòt lang klike sou "View Options" tout desann bwat nan tèt ekran an



ALT 1:

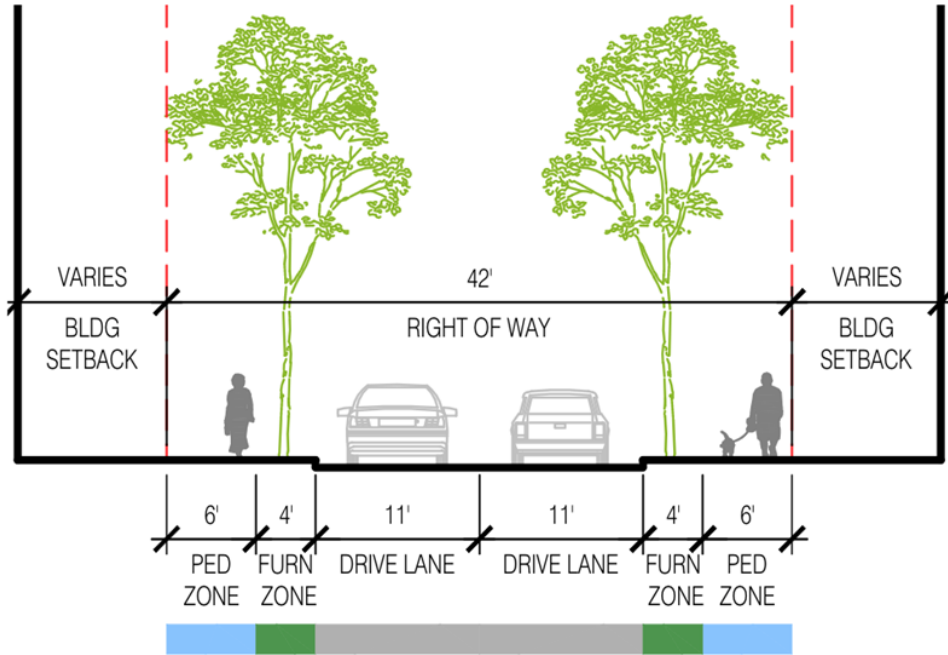
- COMPLETE STREETS DESIGN
- RIGHT OF WAY MAY BE EXPANDED BEYOND THE REQUIRED 70FT TO ACCOMMODATE ADDITIONAL TRANSPORTATION CONSIDERATIONS.

KEY



1 STREET TYPE A - 70' -75' RIGHT OF WAY

To listen to the presentation in a different language, use the globe at the bottom of the screen
To view the presentation in a different language click the "View Options" drop down box at the top of the screen



NOTES:

- RIGHT OF WAY MAY BE EXPANDED BEYOND THE REQUIRED 42FT TO ACCOMMODATE ADDITIONAL TRANSPORTATION CONSIDERATIONS.

KEY



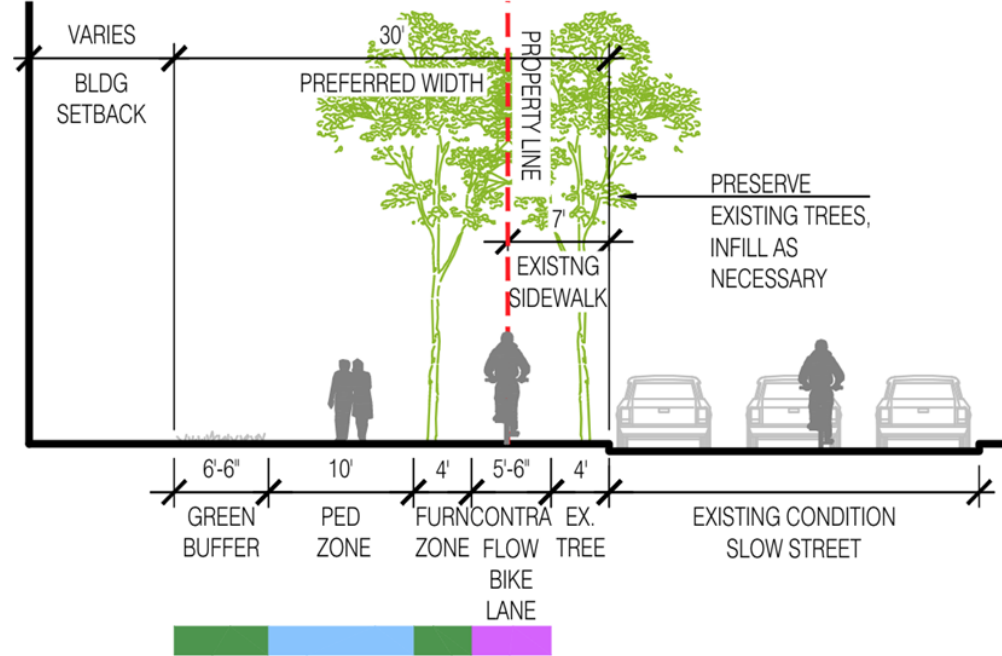
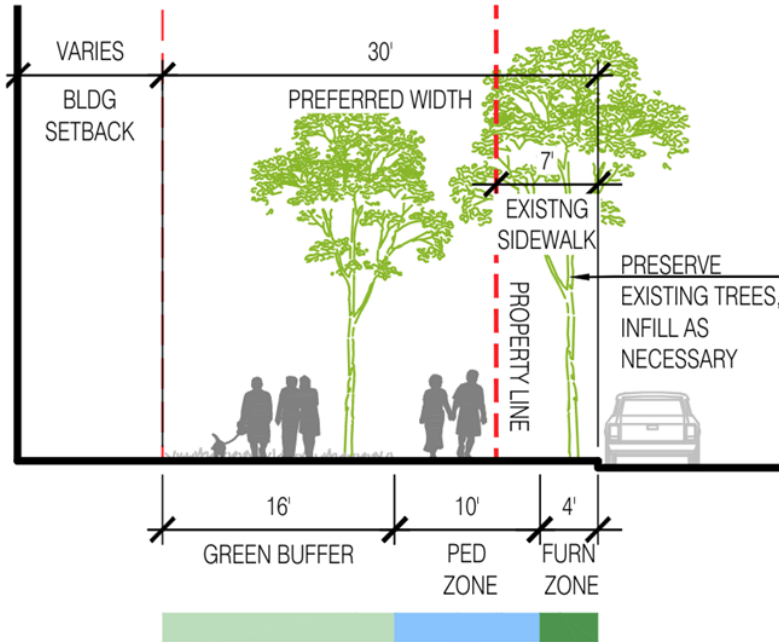
2 STREET TYPE B - 42' RIGHT OF WAY

Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla

PLAN: Nubian Square

Preserve. Enhance. Grow.



ALT 1: CONTRA-FLOW BIKE LANE

3 WHITTIER ST - SETBACK

Pou koute prezantasyon an nan yon lòt lang, sèvi ak glòb la nan pati anba ekran an
Pou wè prezantasyon an nan yon lòt lang klike sou "View Options" gout desann bwat nan tèt ekran an

55% de la Cobertura del Lote



Development Framework

-  Development Area
-  Tremont St Active / Retail Frontage
-  Building Frontage

To listen to the presentation in a different language, use the globe at the bottom of the screen
To view the presentation in a different language click the "View Options" drop down box at the top of the screen

Mezcla de usos



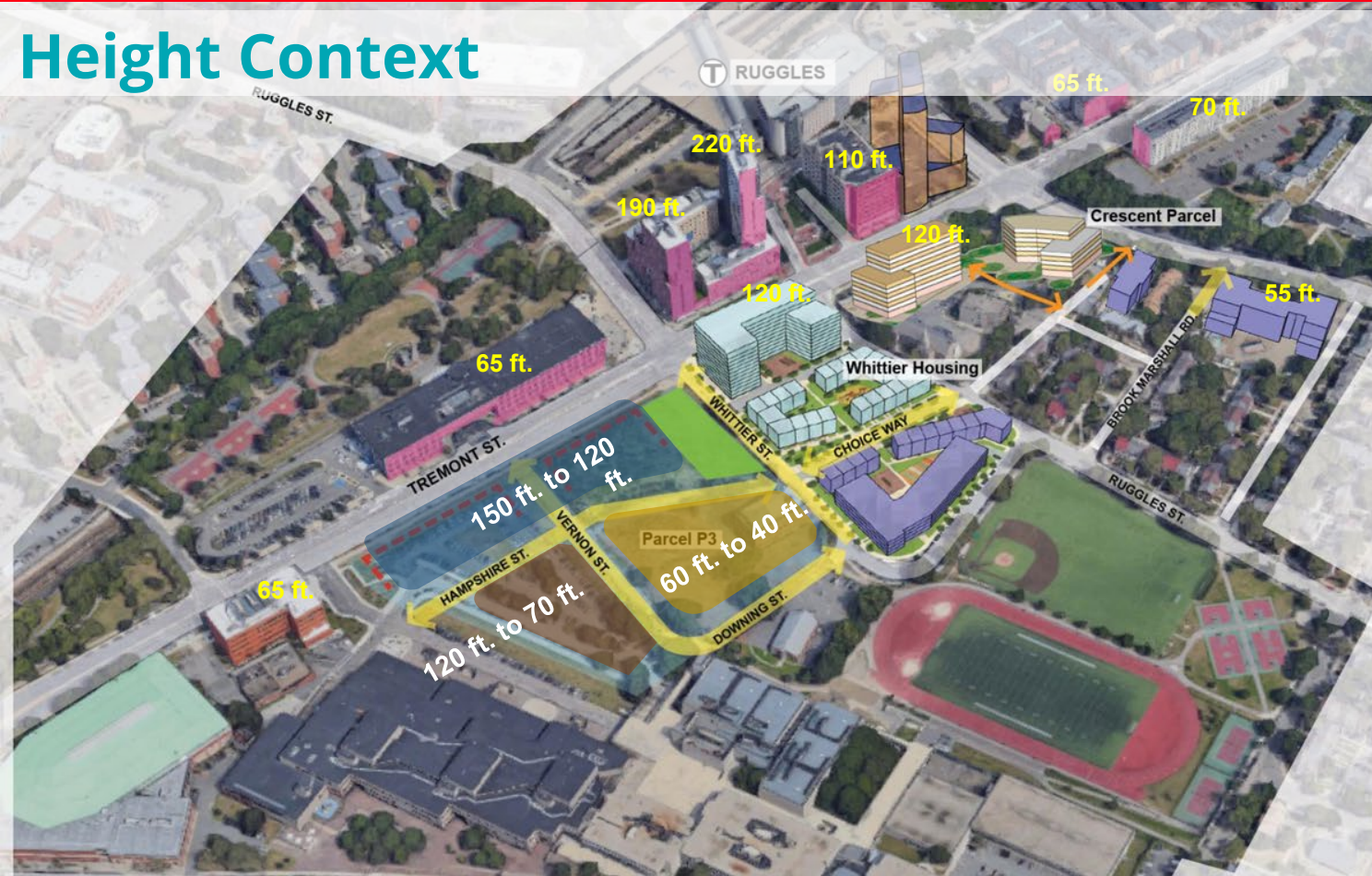
Development Framework

-  Commercial / Lab
-  Commercial / Office
-  Residential Mid to High-rise
-  Residential Low-rise / Town-homes

Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.

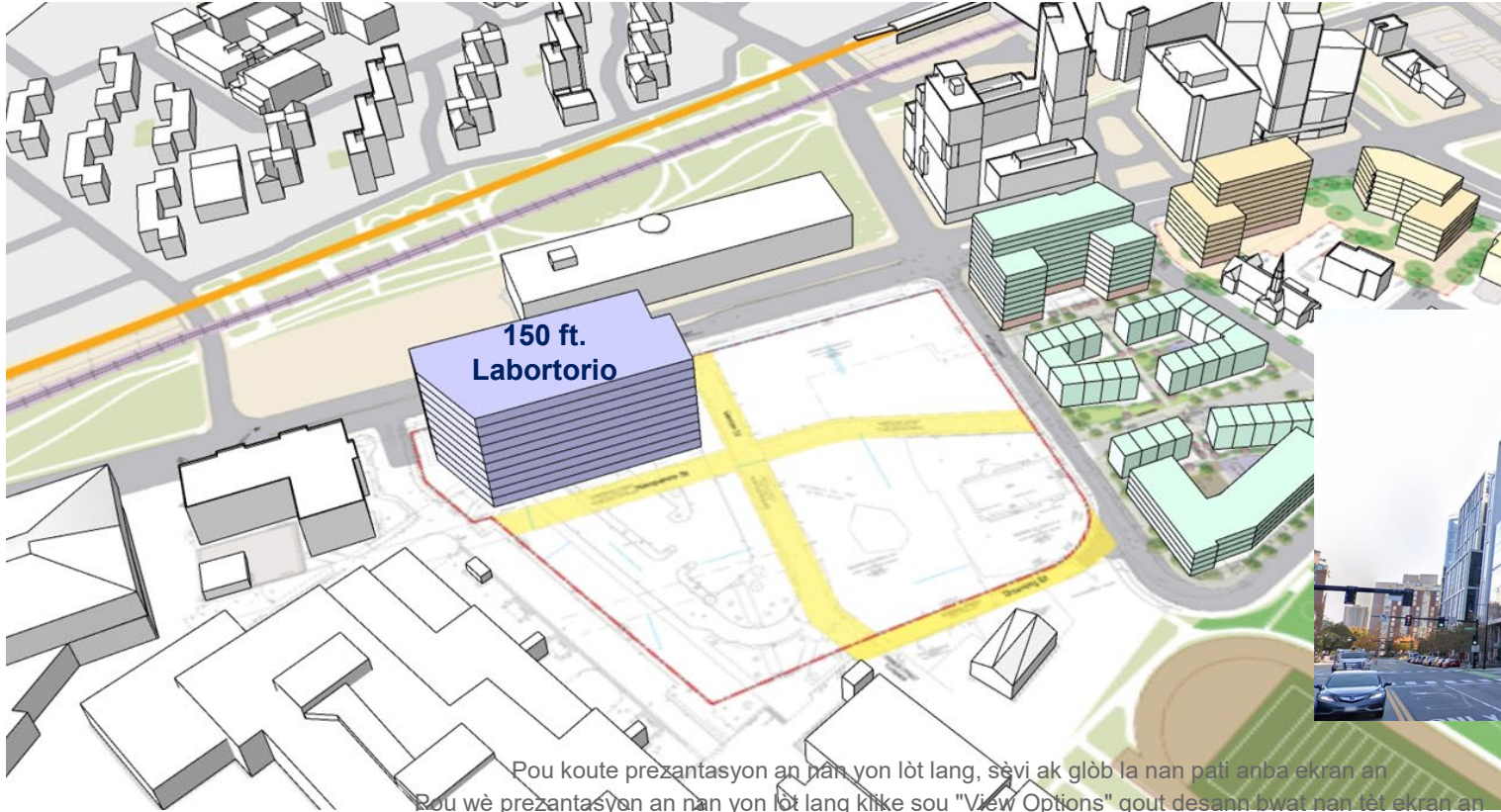
Height Context



Development Framework

-  Taller Height
120 ft. to 150 ft.
-  Mid to Taller Height
70 ft. to 120 ft.
-  Mid to Low Height
60 ft. to 40 ft.

Altura & Masa - Laboratorio

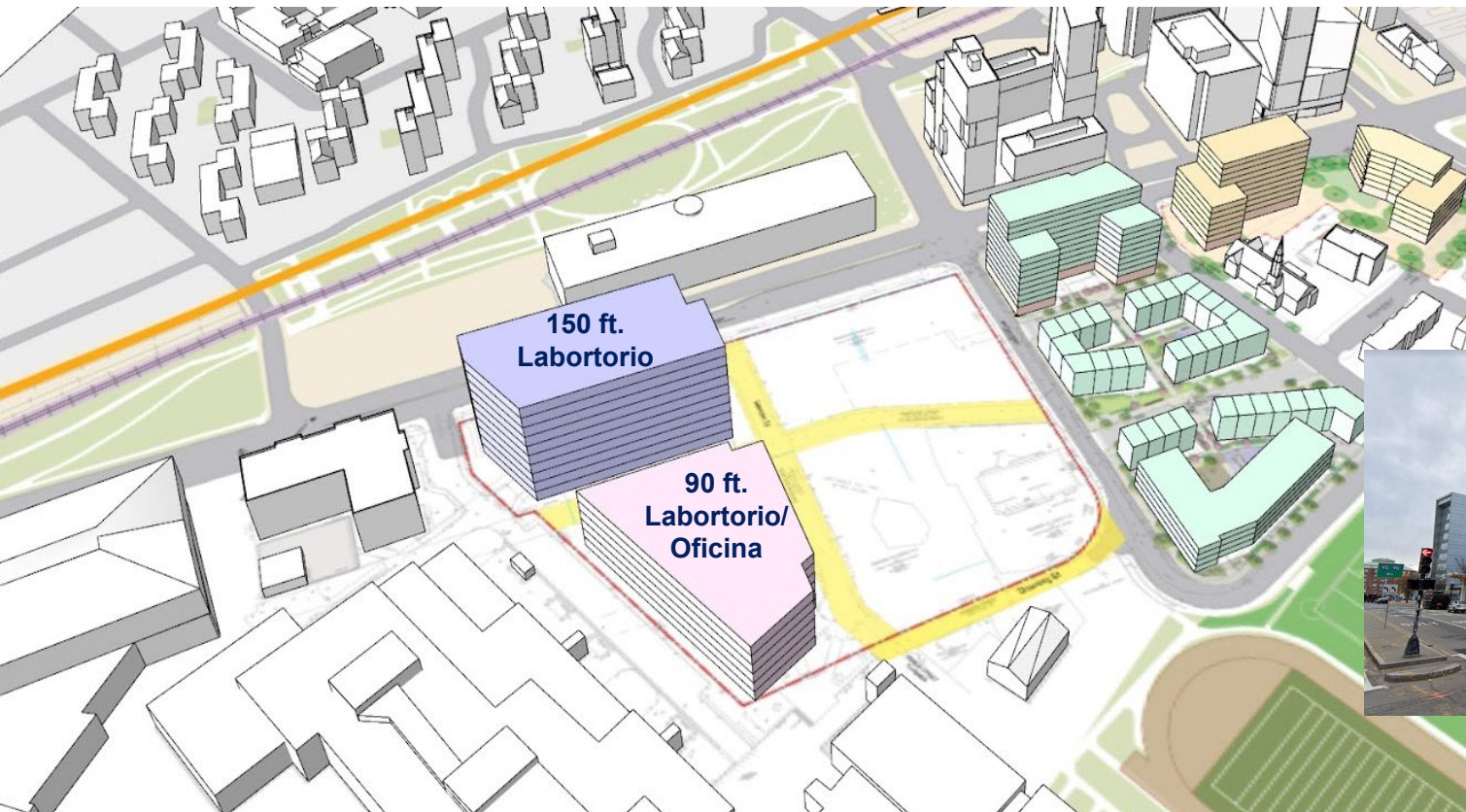


**Lab, 50-60 Binney
St. Cambridge**
9-10-piso, 150 ft
altura (180')

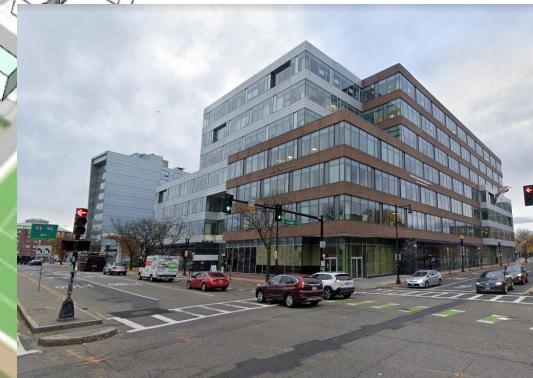


Pou koute prezantasyon an nan yon lòt lang, sèvi ak glòb la nan pati anba ekran an
Pou wè prezantasyon an nan yon lòt lang klike sou "View Options" gout desann bwat nan tèt ekran an

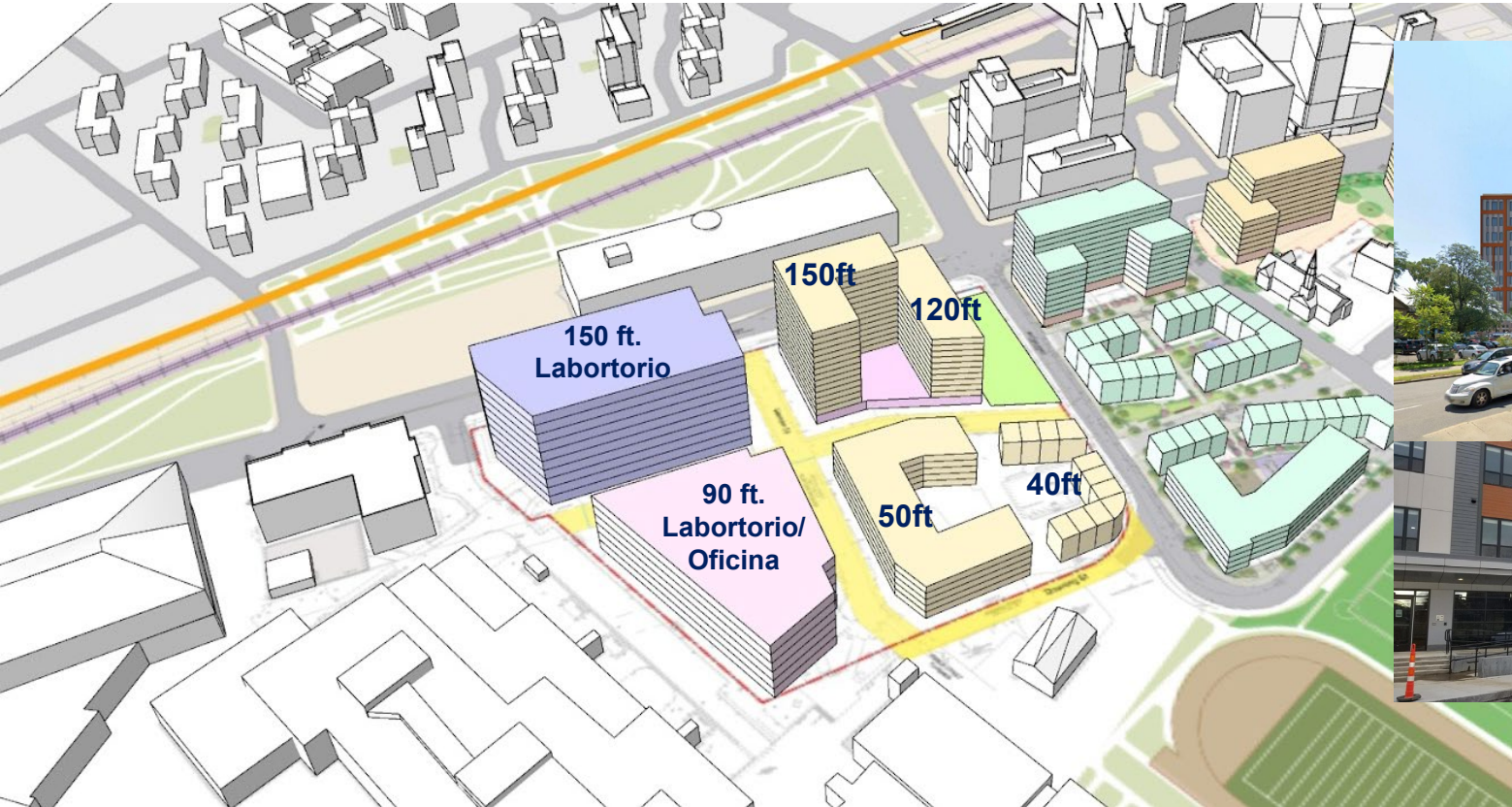
Altura & Masa – Laboratorio y Oficina



Crosstown Office
7-piso, 100ft Altura
280,000 SF Oficina
21,500 SF Tiendas



Altura & Masa –

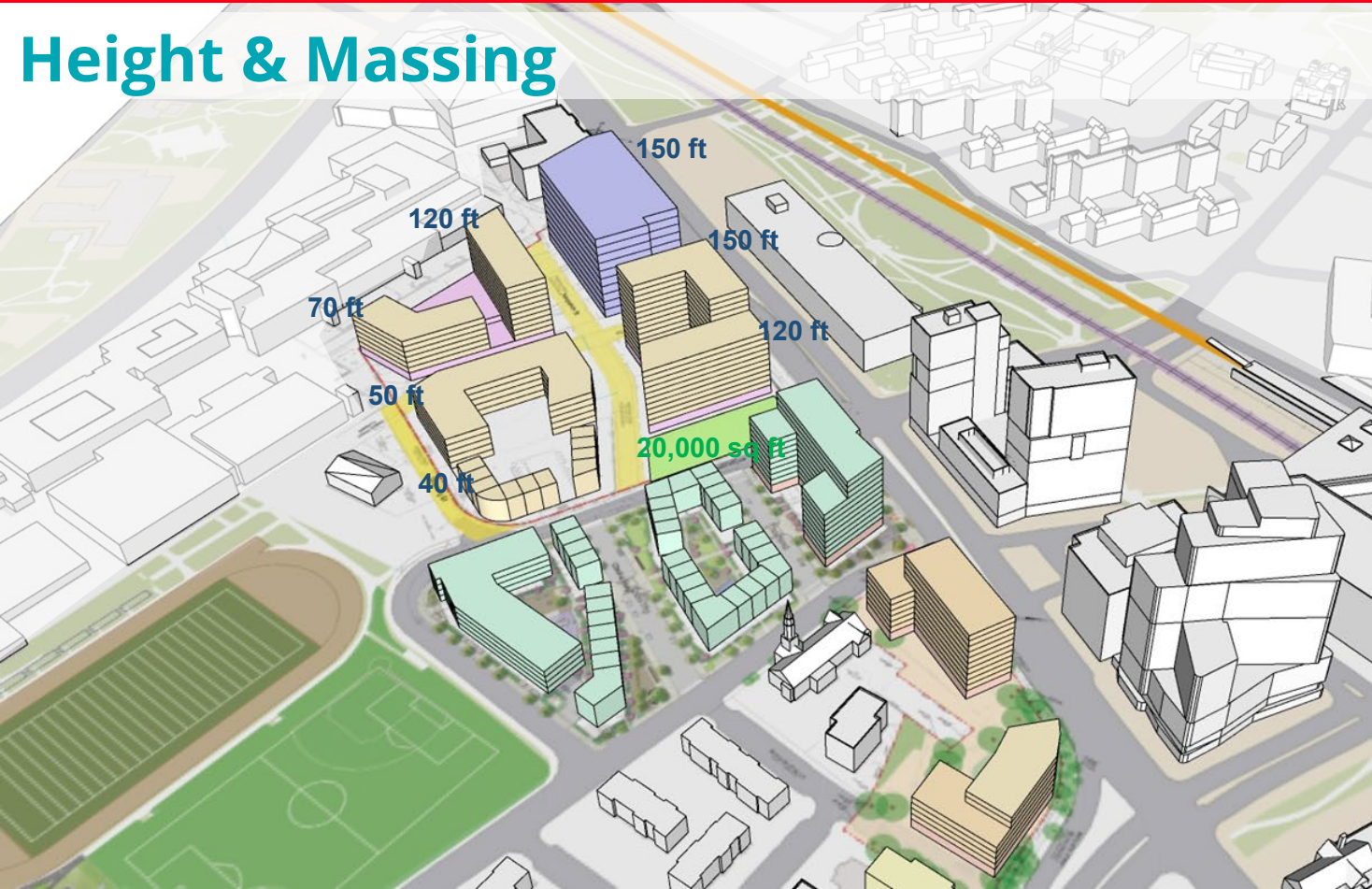


Proposed Whittier Housing Phase III
12-piso, 140Ft altura
172 residencias, 8500 SF tienda,
220,000 GSF



Whittier St Housing I
3 to 4-piso, 45Ft altura
92 residencias

Height & Massing



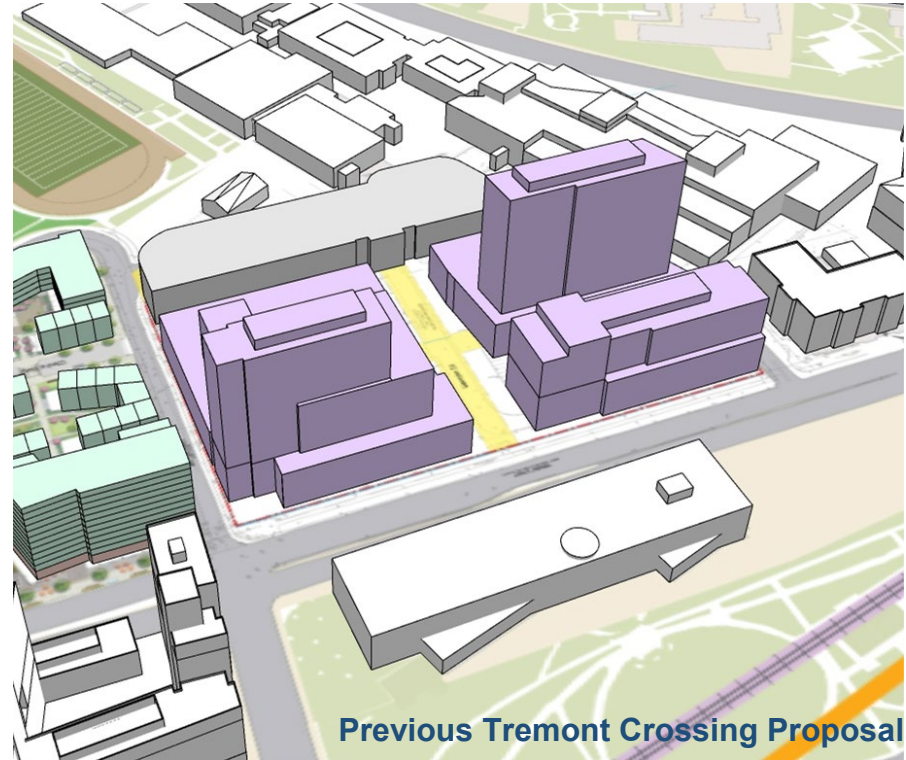
- **Approx. 4.5 relación de Superficie**
- **55% de la Cobertura del Lote**
- **20,000 sq ft Park nan Tremont ak Whittier**
- **Vernon, Hampshire & Downing Lari Amelyorasyon**

Comparison to Current PDA

Solicitud de Propuesta 2021 –
Approx. Relación de Superficie: 4.5
Altura: 150 ft. to 40 ft.



Área de Desarrollo Planificada Zonificación
Relación de Superficie: 6.5
Altura: 275 ft.



Previous Tremont Crossing Proposal

Borrador de la RFP: Pautas de diseño

Desarrollo resiliente y diseño de edificios ecológicos

- Los proyectos propuestos deben apoyar los objetivos de la comunidad y de la ciudad de Boston de ser una comunidad sin carbono, resistente al clima y saludable, incluido el informe Carbon Free Boston de 2019 y la guía de edificios de cero emisiones del Departamento de Desarrollo Vecinal (DND, en inglés) para proyectos de viviendas asequibles.
- Los proyectos propuestos deben incluir estrategias de construcción y de sitio innovadoras y con visión de futuro para eliminar, reducir y mitigar los posibles impactos del cambio climático, como los gases de efecto invernadero, las temperaturas elevadas y los fenómenos de calor, las precipitaciones más intensas y la subida del nivel del mar.
- Los edificios verdes apoyan un enfoque global para abordar los impactos adversos del entorno construido y promover la salud humana y el bienestar de nuestras comunidades. Las propuestas deben seguir las pautas de los edificios ecológicos, incluido el logro de Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (LEED, en inglés) Platino.

Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra en la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla.

¿Tiene algún comentario?

Pou koute prezantasyon an nan yon lòt lang, sèvi ak glòb la nan pati anba ekran an
Pou wè prezantasyon an nan yon lòt lang klike sou "View Options" gout desann bwat nan tèt ekran an

Próximos pasos

23 de agosto: conversación con un planificador

Analizar las opiniones sobre el borrador de la RFP.

13 de septiembre: reunión del Comité de Supervisión del Plan Maestro Estratégico de Roxbury

Presentar la RFP al RSMPOC para que la apruebe.



ANEXO

Residential Use



Bartlett Station Bldg. B

5-story, 55Ft height
60 units, 12,000SF
retail
104,000 GSF



Whittier St Housing I

3 to 4-story, 45Ft
height
92 units

Office and Retail Use



Crosstown Office & Hotel

7-story, 100ft height
280,000 SF office
21,500 SF retail
175 room hotel



NEU Renaissance Park Office

9-story, 110ft height
170,000 SF

Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla

Lab and Life Science Uses



75-125 Binney St Cambridge

5-story
80 Ft height (105')
380,000 SF



50-60 Binney St Cambridge

9-10-story,
150 Ft height (180')
530,000 SF

Pou tande prezantasyon an nan yon lòt lang, itilize glòb la anba ekran klike kazye meni anba anlàtèt “View Options”
Pou gade prezantasyon an nan yon lòt lang, itilize glòb la anba ekran klike kazye meni anba anlàtèt “View Options”

Food Production and Food Sovereignty Uses

Urban Farming Institute - 31,400 SF



Commonwealth Kitchen - 89,000 SF



City Fresh Foods - 67,800 SF



To listen to the presentation in a different language, use the globe at the bottom of the screen
To view the presentation in a different language click the "View Options" drop down box at the top of the screen

What would different uses look like?

Residential Use



Whittier St Housing I
3 to 4-story, 45ft height
92 units

Office & Commercial Mixed Use



Crosstown Office & Hotel
7-story, 100ft height
280,000 SF office
21,500 SF retail
175 room hotel

Lab/Life Science

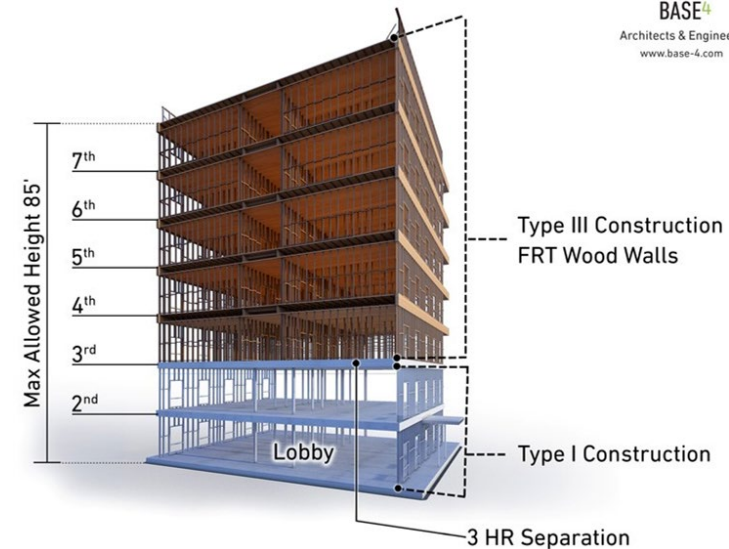
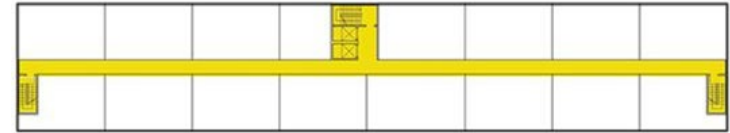


75-125 Binney St Cambridge
5-story 80 Ft height (105')
380,000 SF

What would different uses look like?

Residential Design:

- Floorplate: 65' wide, double-loaded corridor
- Typical podium construction: 5 floors of wood frame structure over one or two floors of concrete podium, so called "5-over-2 podium construction"
- Podium can have amenity space, retail, or parking
- Height:
 - 10' -11' for the floor-to-floor height
 - 6 to 7-story or 65' to 80' height
 - Height taller than 7-story will incur sharply rising construction costs



What would different uses look like?

Residential Use

Proposed Whittier Housing Phase III

12-story, 140Ft height
172 units, 8500 SF retail, 220,000 GSF



Bartlett Station Bldg. B

5-story, 55Ft height
60 units, 12,000SF
retail
104,000 GSF



Whittier St Housing I

3 to 4-story, 45Ft
height
92 units



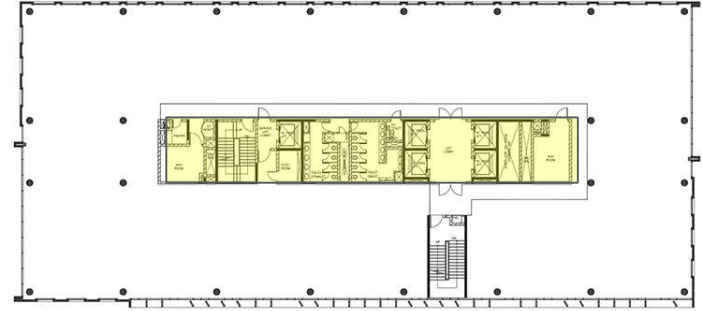
Site Test: Residential

To listen to the presentation in a different language, use the globe at the bottom of the screen.
To view the presentation in a different language click the "View Options" drop down box at the top of the screen

What would different uses look like?

Commercial (Office):

- Floorplate: 100' – 120' depth, 25,000 sq ft centrally located elevator core, 40' of the core to glass
- Construction types: reinforced concrete or steel frame
- Height:
 - 13' – 14' floor to floor height,
 - No particular rules for the building height
 - Typical height and scale of mechanical penthouse
- Efficient to accommodate a larger retail footprint at a lower level
- Potentially adaptable for lab /life science



What would different uses look like?

Commercial Use

One Brigham Circle

4-story, 65ft height
120,000 SF office
80,000 retail



Crosstown Office & Hotel

7-story, 100ft height
280,000 SF office
21,500 SF retail
175 room hotel



NEU Renaissance Park Office

9-story, 110ft height
170,000 SF



**Crosstown
110' x 240'**

**NEU Office
105' x 165'**

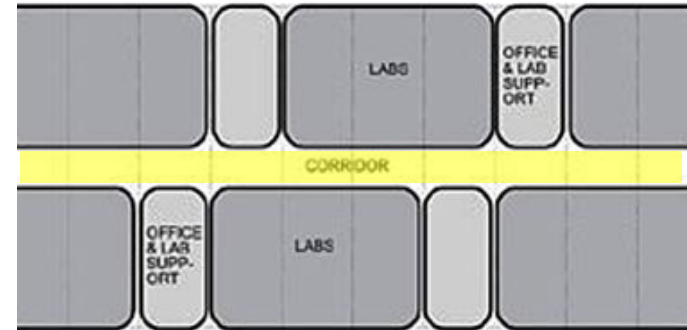
Site Test: Commercial

To listen to the presentation in a different language, use the globe at the bottom of the screen.
To view the presentation in a different language click the "View Options" drop down box at the top of the screen

What would different uses look like?

Lab/Life Science:

- Floorplate: 120' – 150' depth, sometimes beyond 200'
- Rectangular shape and a larger floor area for flexible and expandable lab module (lab-office-corridor)
- Construction types: Steel frame, reinforced concrete
- Height
 - 15' -16' floor to ceiling height for increased space for mechanical/ventilation systems
 - 6 to 7 stories, 120' height
 - Large mechanical penthouse, 30' - 40' height, located at the top of the building
- Tend to have oversized loading docks



What would different uses look like?

Lab/Life Science Use

50-60 Binney St Cambridge

9-10-story, 150 Ft height (180')
530,000 SF



100 Binney St Cambridge

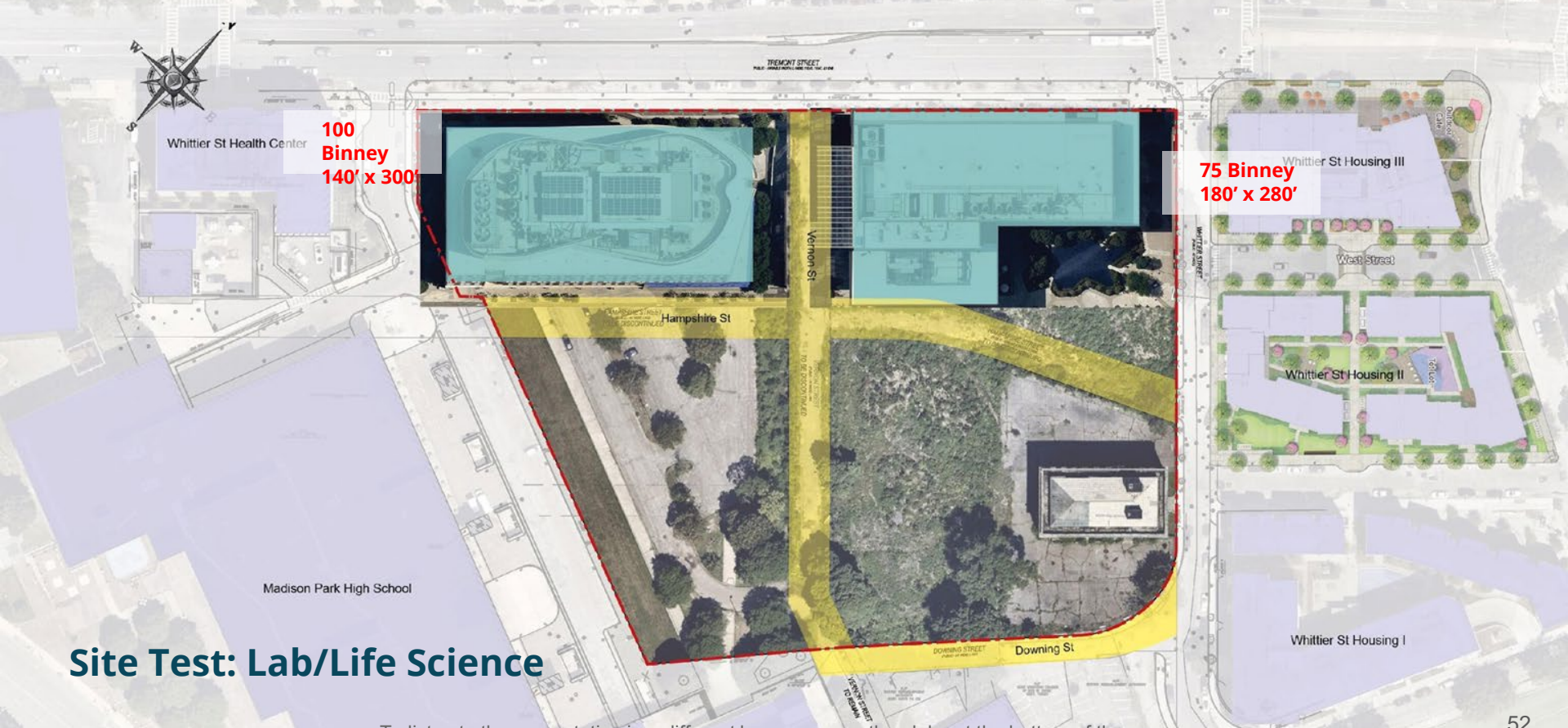
10-story, 150 Ft height (180')
417,000 SF



75-125 Binney St Cambridge

5-story 80 Ft height (105')
380,000 SF





Whittier St Health Center

**100
Binney
140' x 300'**

**75 Binney
180' x 280'**

Whittier St Housing III

West Street

Whittier St Housing II

Madison Park High School

Whittier St Housing I

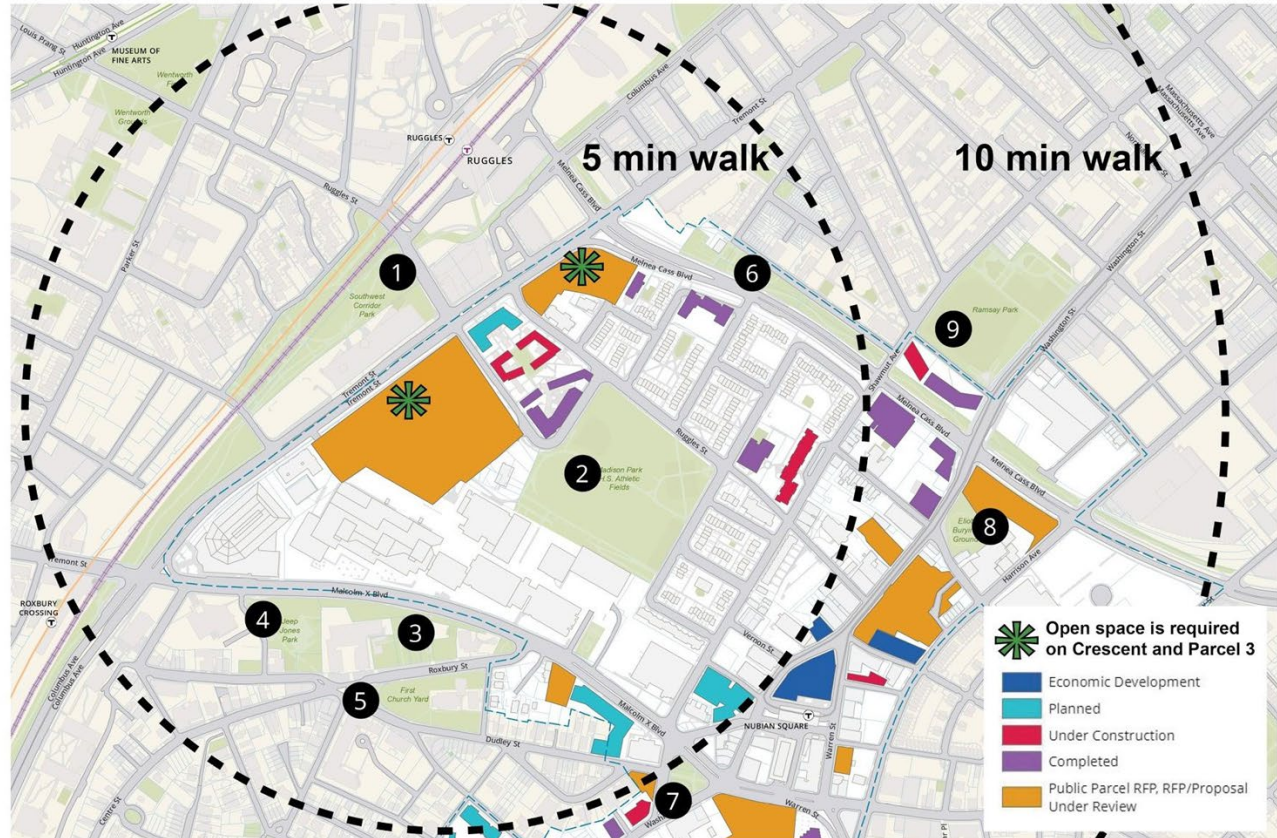
Site Test: Lab/Life Science

To listen to the presentation in a different language, use the globe at the bottom of the screen.
To view the presentation in a different language click the "View Options" drop down box at the top of the screen

Open Space

- P3 is well situated within a 5-min walk to various types of open space

- 1 Southwest Corridor Park:** linear recreational park, basketball court, tennis court, playground, splashpad
- 2 Madison Park HS Athletic Fields:** municipal fields for adjacent HS
- 3 Roxbury Heritage State Park:** history-themed heritage park, passive park
- 4 Jeep Jones Park:** 1.68 acre park, playground, basketball, passive space
- 5 John Eliot Square:** passive park/plaza
- 6 South Bay Harbor Trail:** mixed-use path connecting Roxbury, South End and South Boston
- 7 Gourdin Park:** memorial, passive park, art installation
- 8 Eliot Burying Ground**
- 9 Ramsey Park:** 5.49 acre park, basketball, baseball, tennis, skating, playgrounds, and passive space



To listen to the presentation in a different language, use the globe at the bottom of the screen
 To view the presentation in a different language click the “View Options” drop down box at the top of the screen

Open Space Ideas

- What types of spaces can fit into P3?

Community Gardens



*Berkeley Community Garden
South End*

Urban Farm



*ReVision Urban Farm
Dorchester*

Flexible Event Space



*Lawn on D
South Boston*

Open Space Ideas

- What types of spaces can fit into P3?

Passive Green Space



Gourdin Park
Nubian Square

Lawn with Water Feature



North End Park
Rose Kennedy Greenway

Multi-Season Water Feature



Frog Pond
Boston Common

Discussion:

- What types of open spaces would you like to see?
- What types of open space makes sense?

Community Garden



*Gourdin Park
Nubian Square*

Lawn



*North End Park
Rose Kennedy Greenway*

Multi-Season Water Feature



*Frog Pond
Boston Common*

Community Garden



*Berkeley Community Garden
South End*

Urban Farm



*ReVision Urban Farm
Dorchester*

Flexible Event Space



*Lawn on D
South Boston*

What would a mix of different uses look like?

Residential Use



Office & Commercial Mixed Use

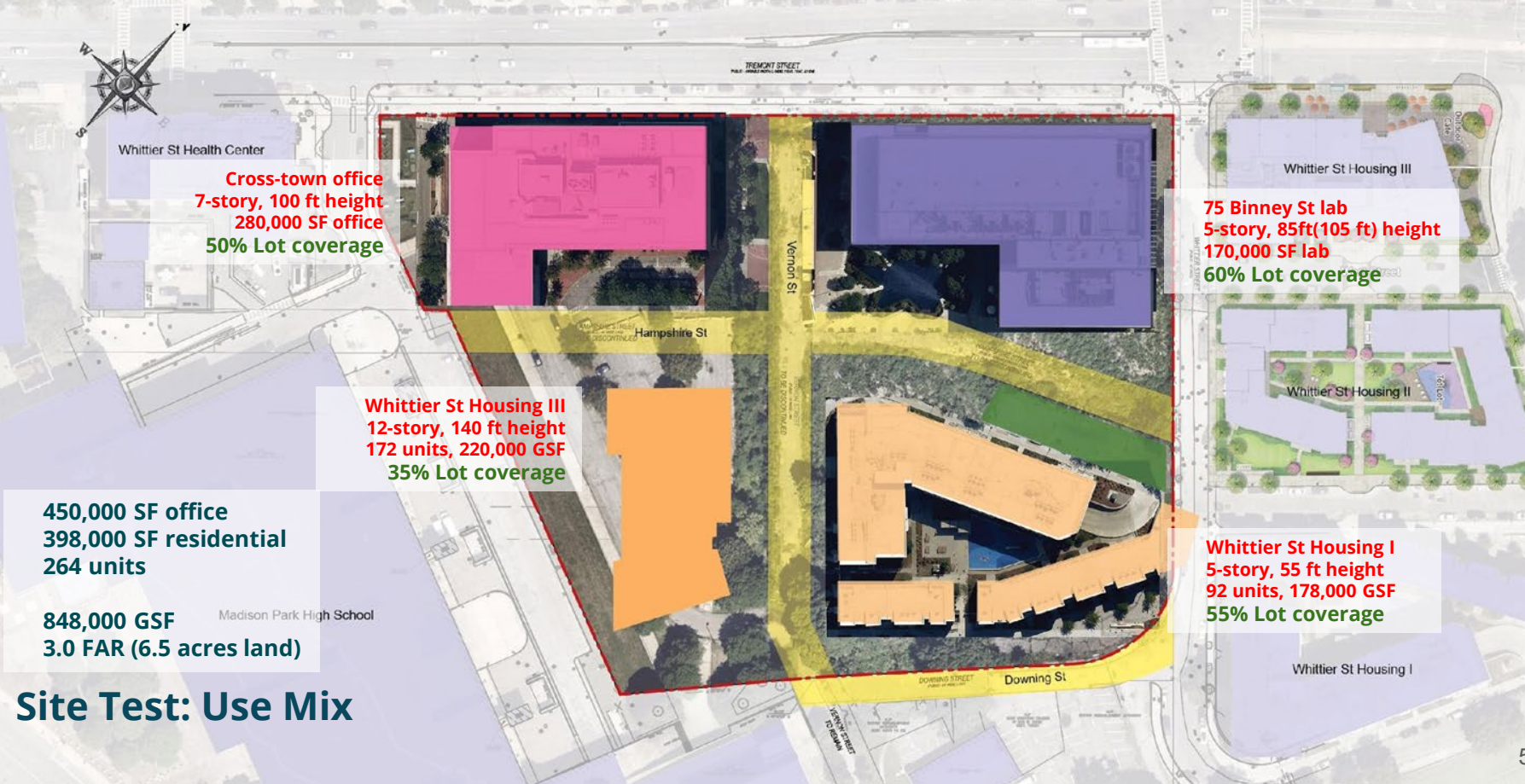


Lab/Life Science



PLAN: Nubian Square

Preserve. Enhance. Grow.



Cross-town office
7-story, 100 ft height
280,000 SF office
50% Lot coverage

75 Binney St lab
5-story, 85ft(105 ft) height
170,000 SF lab
60% Lot coverage

Whittier St Housing III
12-story, 140 ft height
172 units, 220,000 GSF
35% Lot coverage

Whittier St Housing I
5-story, 55 ft height
92 units, 178,000 GSF
55% Lot coverage

450,000 SF office
398,000 SF residential
264 units
848,000 GSF
3.0 FAR (6.5 acres land)

Madison Park High School

Site Test: Use Mix

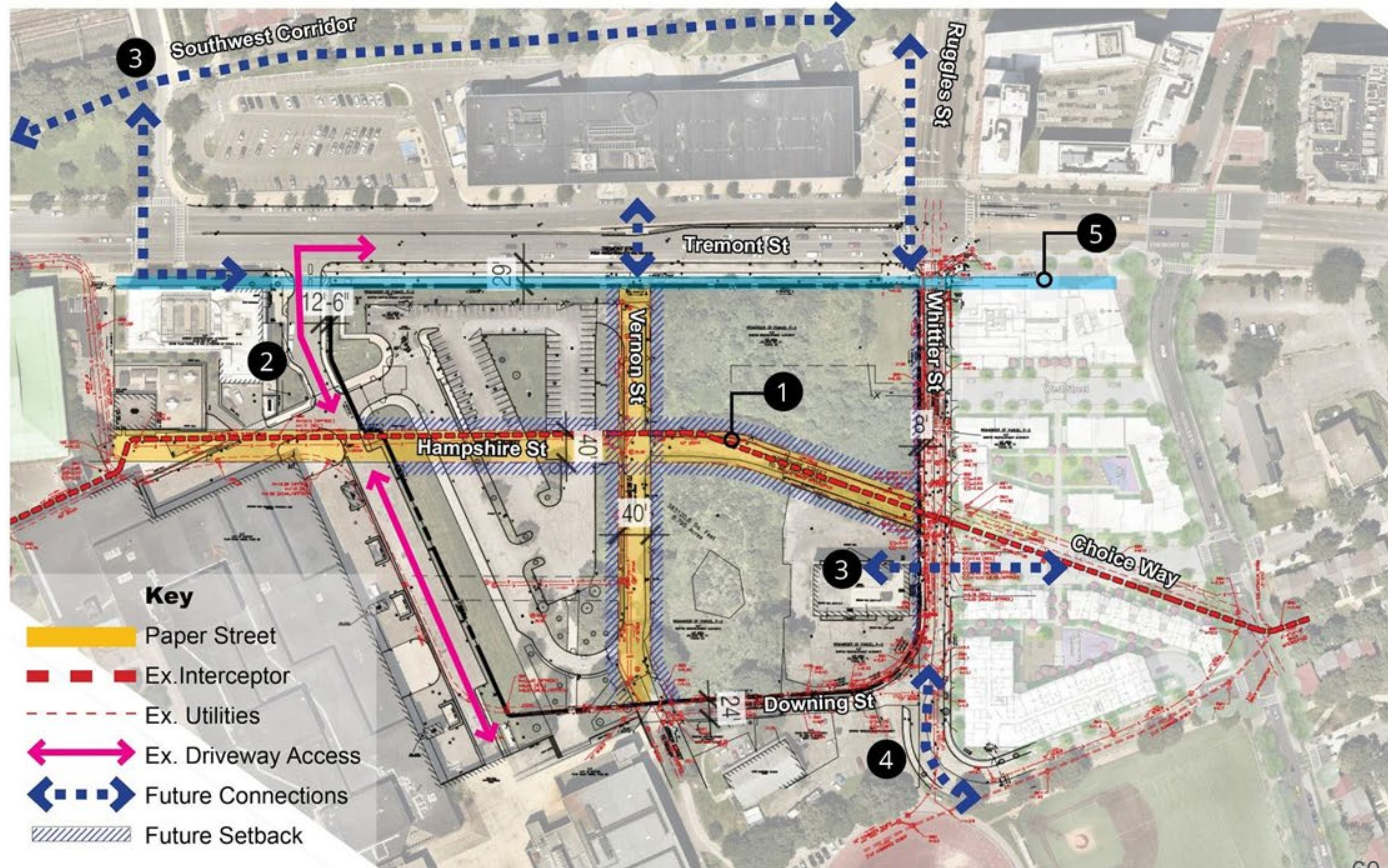
PLAN: Nubian Square

Preserve. Enhance. Grow.



Site Considerations

- 1 Stonybrook Interceptor under Hampshire Street
- 2 Maintain driveway access for Whittier Health Center and to Parking Garage
- 3 Connect to existing street network and open space corridors
- 4 Formalize park maintenance connection
- 5 Maintain streetwall along Tremont St



What we heard - P3 Workshop 1

Uses include housing, open space, commercial, office, lab, cultural

- **Affordable housing** (deep affordability to market rate)
- Connections to **open space** networks and creation of new open spaces or parks.
- **Commercial** - retail, pharmacy, grocery, small business, restaurants, child care
- Office, co-working, businesses
- Job creation through **life sciences and labs**
- Cultural entertainment complex
- Workforce training

Uses do NOT include:

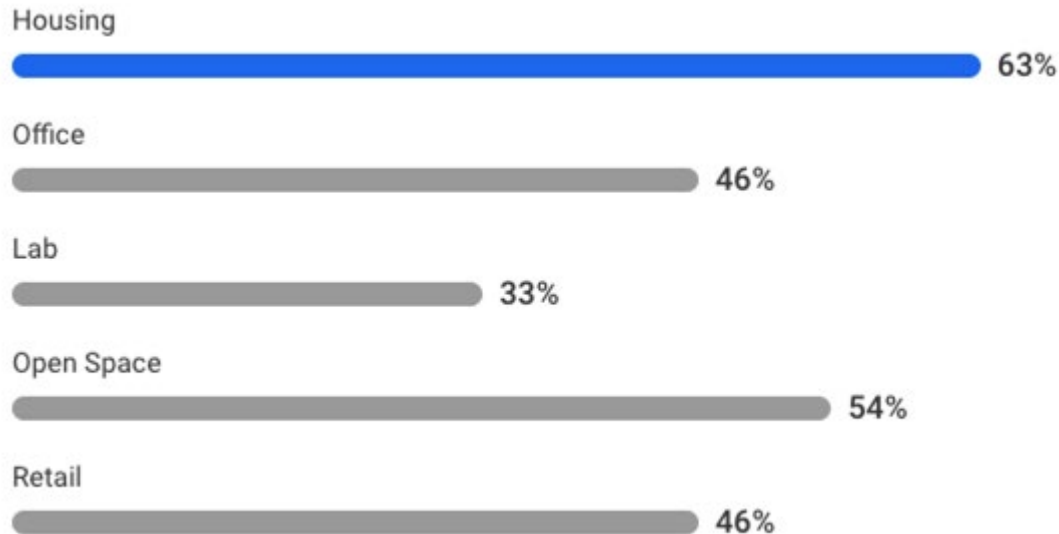
- Industrial
- Only housing (not high price condos, not paying more than 1/3 income towards rent)
- Affordable housing
- Churches
- Commercial - fast food, liquor store, hotel, gym, high rents, banks, night club, mall, big box retail
- Office - large corporations or any office use
- Lab uses that have negative health impacts
- College dorms
- Lack of open space
- Rushed planning
- Parking lots, parking garage, car oriented development, underground parking,
- Truck or bus storage
- Police parking

Para escuchar la presentación en otro idioma, use el globo que se encuentra de la parte inferior de la pantalla.

Para ver la presentación en otro idioma, haga clic en la lista desplegable "View Options" (Ver opciones) que se encuentra en la parte superior de la pantalla

What we heard - P3 Workshop 2

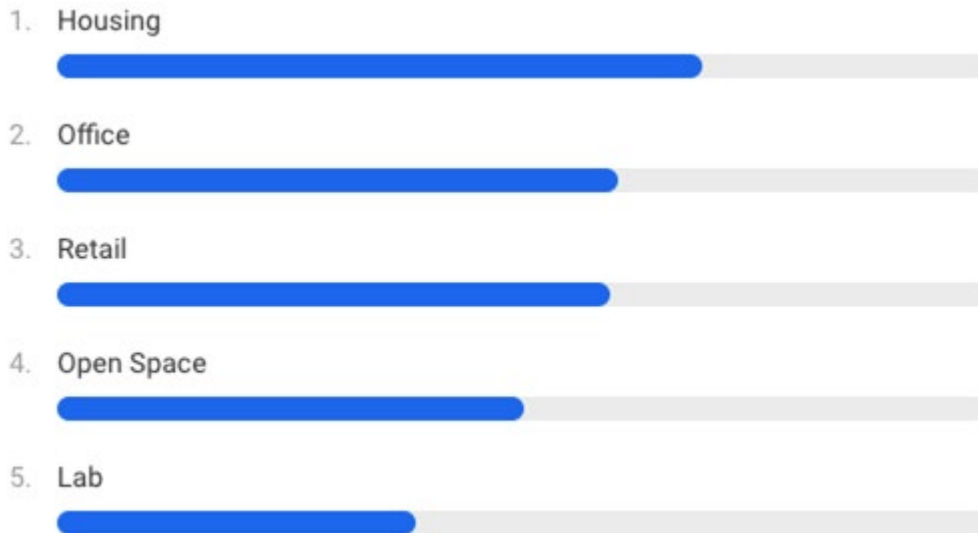
Knowing what exists in Nubian Square, and what does not exist, what mix of uses do you think are important to emphasize on this site



What we heard - P3 Workshop 2

Rank these uses

- 1 is the most desirable
- 5 is the least desirable



What we heard - P3 Workshop 3

Site Conditions

- Why can't we move the sewer line?
- Who will decide on whether we split up the site or not?
- Concentrate height on Tremont and step down towards the neighborhood

Uses

- Who will decide what uses go where?
- Affordable homeownership over rental
- Micro-Businesses
- Workforce training site
- Incubator Site
- Will there be job training for any uses that occupy the site?
- There should be a diversity of job types: Business incubation, green workforce jobs, technology, urban farming

What we heard - P3 Workshop 3

Circulation

- “Knitting together and unifying the neighborhood particularly efforts which encourage mobility between the massive transit hubs at Ruggles and Nubian Station”
- “I appreciate seeing some ideas about pedestrian connections. I hope this will be on equal footing with vehicle connections.”

Open Space

- A four season water feature
- Community Garden Space
- Flexible event space
- Beer garden

General

- Encouraging relationship with Madison Park Technical Vocational School, Ruggles, and Whittier Choice

What we heard

- This site has major potential to positively impact the Nubian Square area. It should be used for housing, open space, commercial space, and lab and life science.
- The site should be used to help create wealth generation for Roxbury residents. To understand what site uses to achieve this we need to understand more about the residents who live here and the existing built environment
- We should also create wealth for our community by giving local, minority and women owned businesses the opportunity to participate as developers
- With the site being so close to a number of schools, there should be opportunities for cross collaboration between Madison Park, John D. O' Bryant, and other institutions in the area
- Green space is necessary on this site. New green space created should tie into the existing green connections throughout the neighborhood

What we heard - Design

- **The site should be pedestrian and cyclist friendly**