

Beacon Park Yard 地区框架计划

大创意（框架）

公共论坛 2

2024年3月24日

欢迎！

愿景

我们希望能打造包容、平等的基础设施和开发项目。

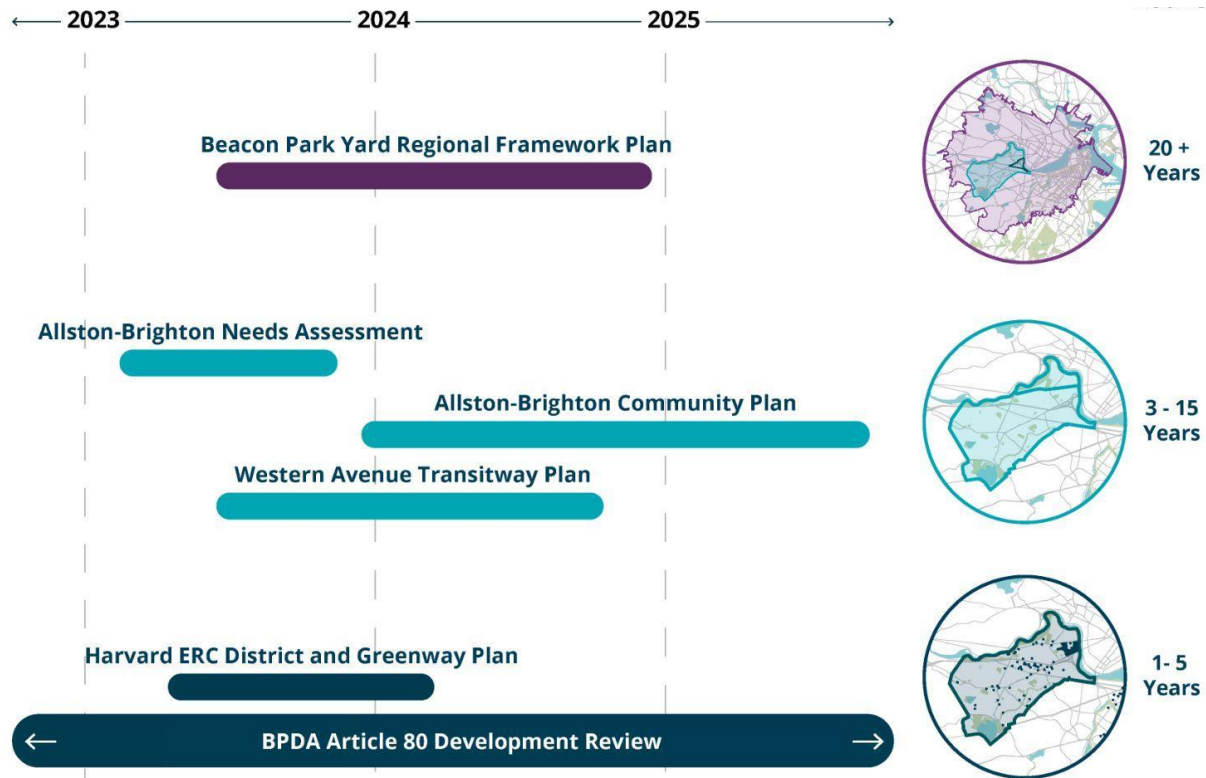
使命

我们的使命是制订一项计划，借助地区中社区对密集城市开发的愿望，建立以经济和文化繁荣为导向的新系统和体系，扩大城市容量，为土地所有者创造价值，为社区带来福利，从而完成这一转型基础架构项目。此计划旨在帮助那些受规划、设计和开发影响最大的事项，让现场未来的开发商、哈佛大学、波士顿市、波士顿规划与开发署和 MassDOT 从中得到最好的借鉴。

更新

1. MassDOT Allston 多式联运项目
2. Allston-Brighton 的规划

Allston-Brighton 的规划



所有在建项目均与市长 Wu 对 BPDA 的愿景相符。

议程

1. 背景和框架介绍

我们通过互动收集的意见（30 分钟）

2. 框架投票活动

哪些框架与您的优先顺序正好合拍（45 分钟）

3. 后续步骤和结束

介绍咨询团队（WXY）（15 分钟）

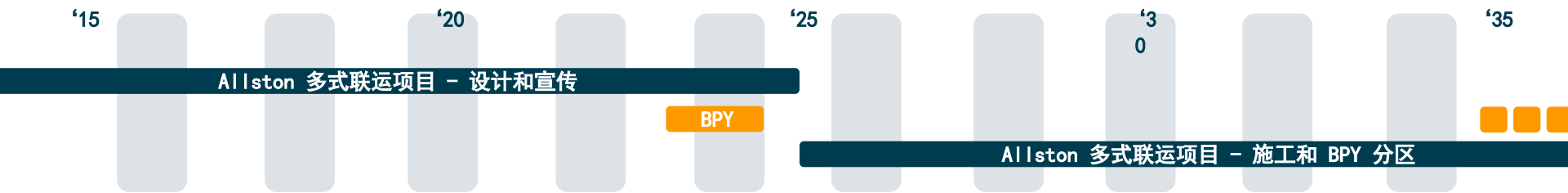
MassDOT Allston 多式联运项目开启了 Beacon Park Yard 规划之旅



Allston 多式联运项目将构建强大的多式联运交通枢纽。

*哈佛大学对 Beacon Park Yard 预规划分析
(2023) 的描述

协作流程



Beacon Park Yard 地区框架计划将针对密集城市开发制订一个地区社区愿景，来支持和通告转型城市基础设施项目。

平等性

我们变革理论（ToC）中的主要平等性目标

- 当地社区直接受益
- 通过开发聚合各类人群
- 记载社区和本土情况
- 促成以权利分享至上的透明流程
- 制订指导方针，明确权利与责任

三项指标

通勤人员



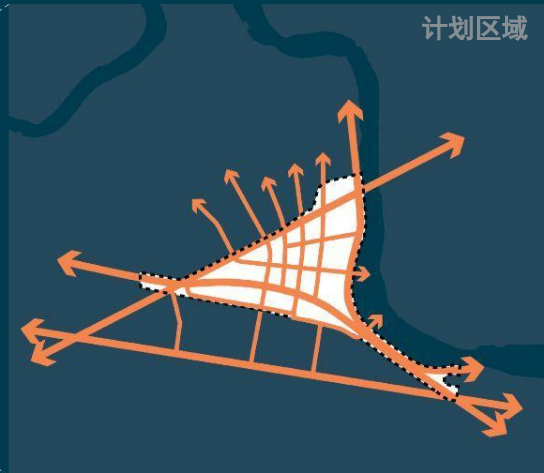
目的地

地区



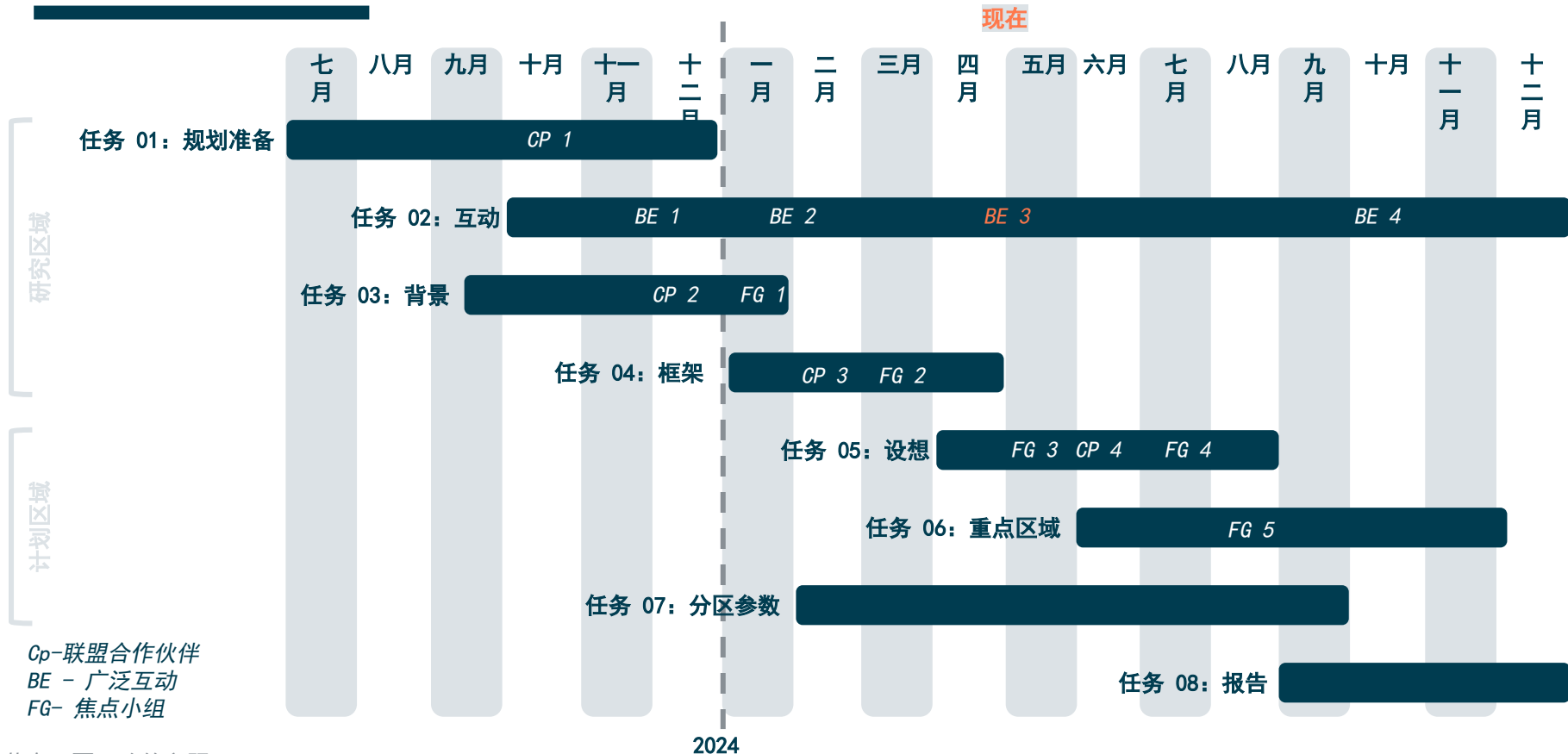
多式联运网络

当地



影响

项目时间表



本规划应该....

制定规则

- 土地利用
- 街道空间形态
- 开放空间形态

推动实施

- 预留道路上盖结构
- 桥梁及街道的空间形态及布局
- 河岸设计
- 剑桥街桥的设计
- 污水处理
- MBTA 停车轨道

降低不利影响

- 与联盟代表一起推进本规划周边的项目实施

规划内容包括....

项目范围内部

与项目接壤的模糊区域

超出项目范围区域

其中执行工具是....

土地利用规则

政策法规

衡量标准

ZONING PARAMETERS

How we achieve design and planning outcomes (responding to future conditions)

类型

阶段

项目发展

支持单位

项目背景及周边资源

与项目周边有关的个人及组织建立联系及达成共识

规划框架

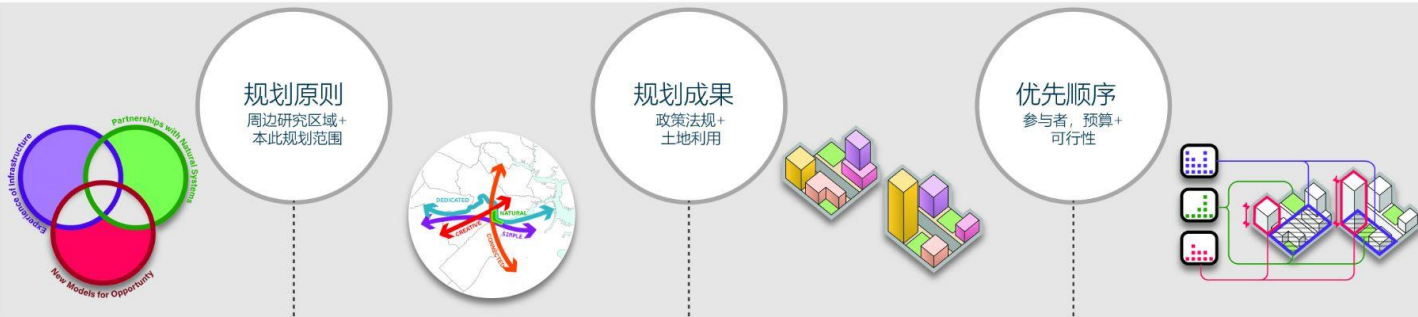
对本项目的畅想和设计 (针对灵活可变的因素)

规划方案

不同的比选方案 (基于不同因素的影响)

规划用地指标

实现规划及空间设计的手段 (适应未来的变化)



规划范围之外的影响因素

与联盟代表的沟通

未知的提议及沟通结果

建立衡量指标

实施步骤



目标



资源



时间线



本规划应该....

制定规则

- 土地利用
- 街道空间形态
- 开放空间形态

推动实施

- 预留道路上盖结构
- 桥梁及隧道的空间形态及布局
- 河岸设计
- 剑桥街桥的设计
- 污水处理
- MBTA 停车轨道

降低不利影响

- 与联盟代表一起推进本规划周边的项目实施

规划内容包括....

项目范围内部

与项目接壤的模糊区域

超出项目范围区域

其中执行工具是....

土地利用规则

政策法规

衡量标准

ZONING PARAMETERS

How we achieve design and planning outcomes (responding to future conditions)

类型

阶段

项目发展

支持单位

项目背景及周边资源

与项目周边有关的个人及组织建立联系及达成共识

规划框架

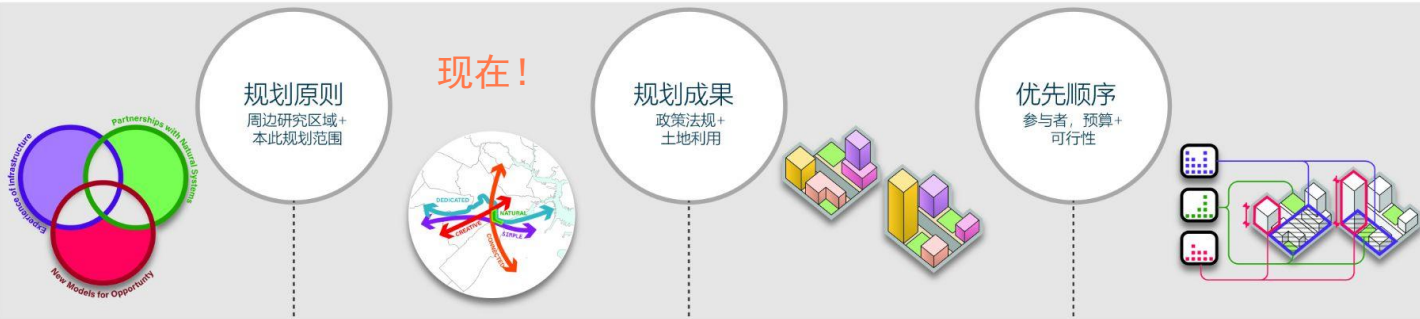
对本项目的畅想和设计 (针对灵活可变的因素)

规划方案

不同的比选方案 (基于不同因素的影响)

规划用地指标

实现规划及空间设计的手段 (适应未来的变化)



规划范围之外的影响因素

与联盟代表的沟通

未知的提议及沟通结果

建立衡量指标

实施步骤



HARVARD UNIVERSITY



目标



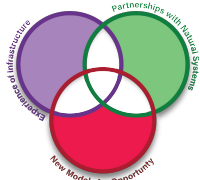
资源



时间线



我们在第 I 阶段听到的意见



(2023 年 10 月到 2024 年 2 月)

85 个社区小组+
倡导组织，
均来自 Allston-Brighton，通过电子邮件进行联系

2 次联盟合作伙伴研讨会，
包括来自 **14** 个组织的代表

360+ 独特的书面意见，
来自所有互动活动

3 次公共活动

140+ 参与者，
来自所有互动活动

4 次项目更新，
向利益相关方传达

3 种语言口语翻译 + 文字翻译
西班牙语、中文普通话、粤语

5 个焦点小组，
A-B 社区群体和市政机构

连续互动和组建联盟

- Brighton 冬季农贸市场
- 清理您的街道
- 联系到约 22 个本土组织和相关人员
- BGA 地球日庆祝活动

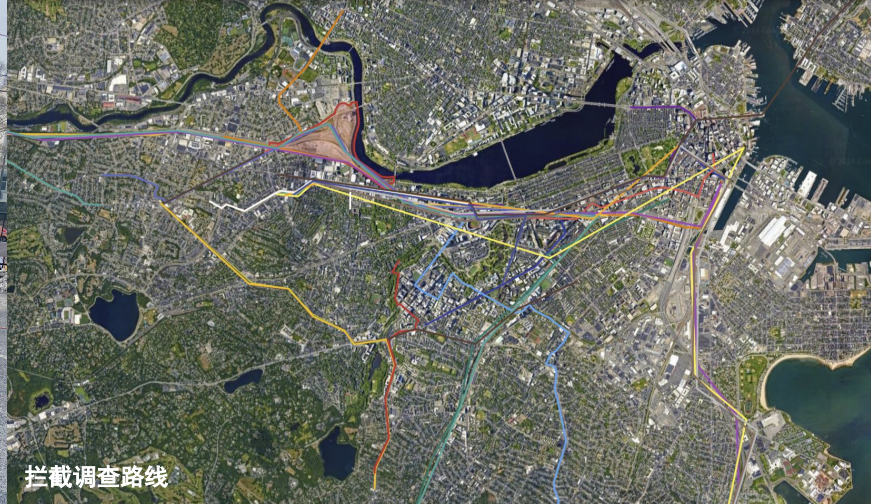
...



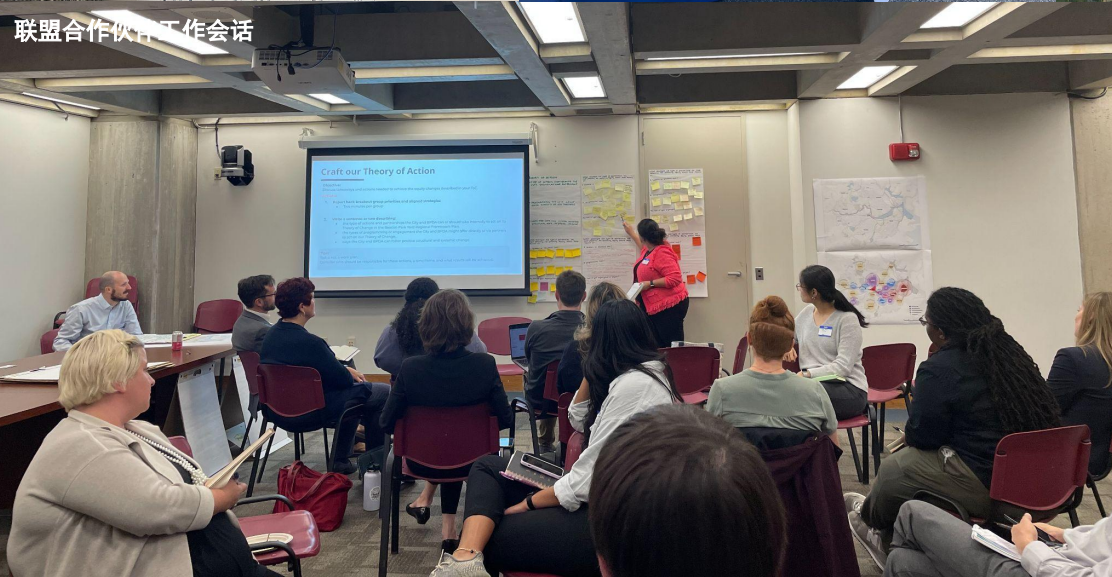
公共论坛



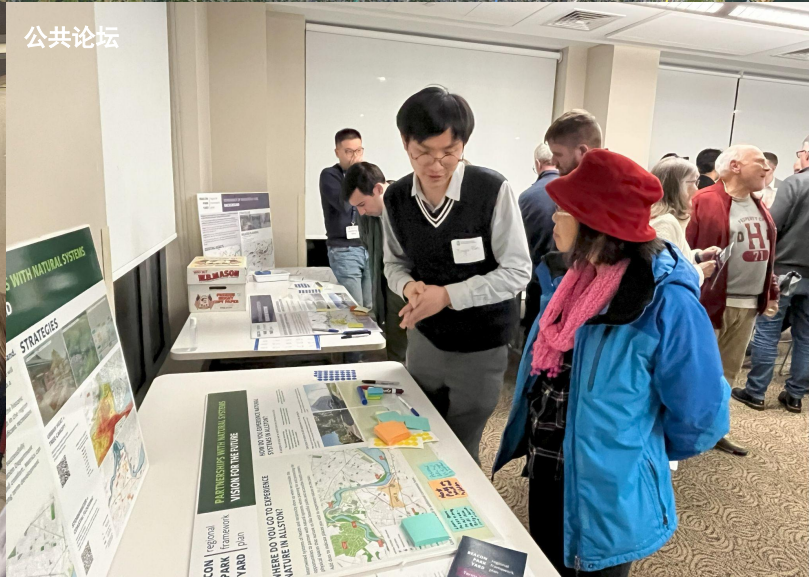
Brighton 农贸市场



拦截调查路线



联盟合作伙伴工作会话

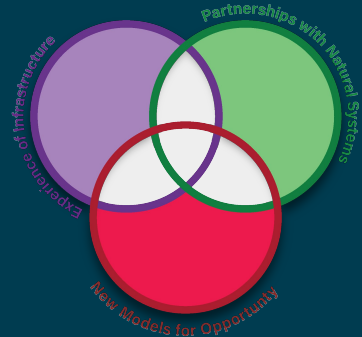


公共论坛

措施

基本措施理论

鉴于现场的大部分归哈佛大学所有，目前无法进入，并且要遵从由 MassDOT、波士顿市和波士顿规划与开发署及哈佛大学主导的数十年规划、设计和开发流程，我们必须了解并描述现场附近居民和使用基础设计的通勤人员当前的体验，配合自然环境管理土地，创造新的机会模式…



对基础设施的体验

We must understand the current experience of residents adjacent to the site and commuters using the infrastructure.

We will **create and share resources for community coalition and power building, uplifting the experience of current users** of the area, in partnership with local immigrant and worker empowerment groups, to inform and engage those with barriers to access.

LEGACY Flexibility of movement: Native people were able to move quickly and easily because they knew that the land was changing. They knew that certain parts of the land were in season and others not.

CONTEXT The investment in infrastructure today connects communities and creates access to opportunity. Areas need to be identified and prioritized to maximize impact.

Enabling movement throughout the region, Boston has historically been a place for immigrants to call home and where community resources have developed across city borders.

EXISTING ASSETS

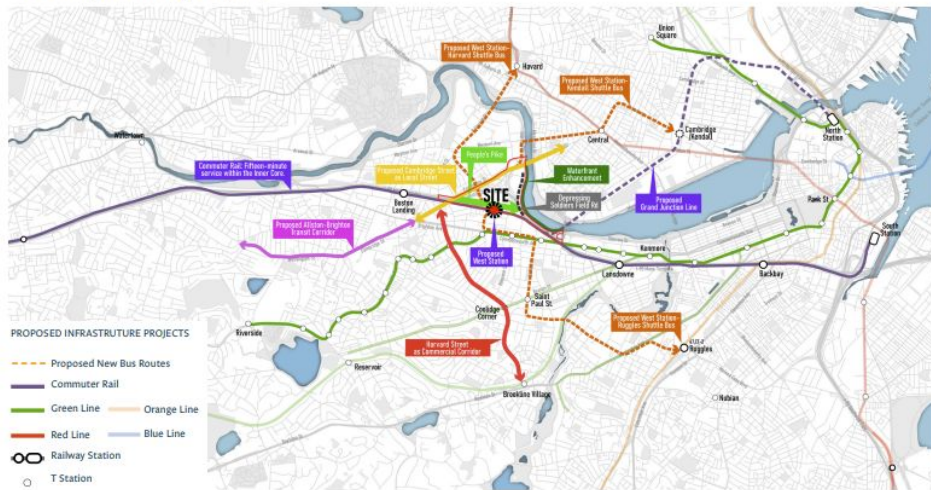


STRATEGIES

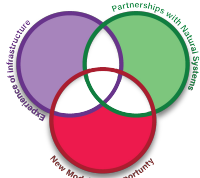


RELATED PLANNING

- West Station Area Transit Study (MAPC)
- Rail Vision (MBTA)
- I-90 Allston Interchange Placemaking Study (BPDA)
- Allston-Brighton Mobility Plan (BPDA)



对基础设施的体验



当前背景

1. 人们在地区内生活、工作、学习、往来和联系。
2. 人们感觉步行和/或骑行不安全
3. 人们表示 Charles River 内外均缺乏基础设施连接。

未来愿景

1. 优先打造多式联运，通过计划区域中新的交通基础设施和综合绿色基础设施，为所有用户提供更安全、更舒适的街道和人行道。
2. 在地区中建立多式联运连接。
3. 对于建立道路发达的地区、鼓励多式联运流动和加强社区联系而言，**人员对基础设施的体验是必不可少的。**

We must partner with natural systems for stewardship of the land.

In partnership with nature, health, and land conservancy advocacy organizations, we will center Indigenous Knowledge in all facets of the project and prioritize waterways as a regional asset and rethink them as critical infrastructure.

LEGACY Understanding and embracing the relationship with water, especially the historic tidelands of the Charles River and the increasing impact of rain events. Health in the region continues to be directly connected to the health of the river which is a significant recreation asset and also a critical and sometimes neglected environmental system.

CONTEXT Tracking change to prioritize action is one way that we have successfully collaborated on key issues. For example, the Boston Parks and Recreation Department tracks the change in tree canopy, a key indicator for urban health and comfort. Metrics can be particularly useful in aligning needs and priorities today with long term development impacts.

EXISTING ASSETS



STRATEGIES

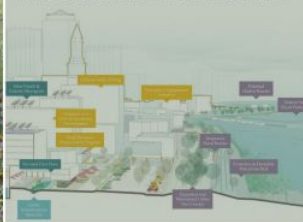
GREENWAYS + DESTINATIONS



GREEN INFRASTRUCTURE

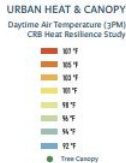


CLIMATE RESILIENT INFRASTRUCTURE



URBAN HEAT + TREE CANOPY

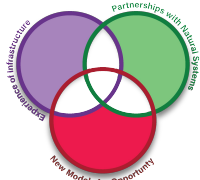
BOSTON HEAT MAP EXPLORER
<https://www.boston.gov/environment-and-energy/climate-ready-boston>



STORMWATER + COASTAL FLOODING

MASSACHUSETTS SEA LEVEL RISE AND COASTAL FLOODING VIEWER
<https://www.mass.gov/info-details/massachusetts-sea-level-rise-and-coastal-flooding-viewer>





与自然环境搭配

目前的体验

1. **Charles River 是地区的资产，也是人们聚会和融入自然之地。**
2. **人们去体验、享受和融入大自然和各种规模的自然环境**
3. **公园、开放空间和自然环境是不可或缺的社区资产，人们要在这些场所寻求身心健康。如果大自然是健康空间，那么公园和大自然的健康与维护会影响社区的安康。**

未来愿景

1. **在调研区域内，现有和新的绿色空间应该通过地区的多式联运基础设施相互连通。**
2. **应该在计划区域内实施自然绿色基础设施策略，缓解气候变化带来的影响，包括城市热岛效应和洪水。**
3. **需要组建有执行权力的集体，以便在兴建基础设施的同时打造能适应气候变化的自然环境。**

新的机会模型

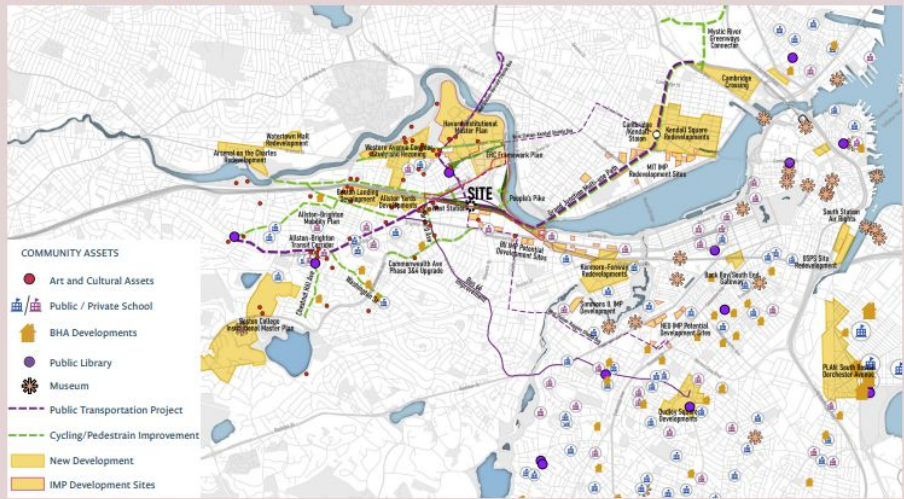
We must create new models of opportunity.

We will design programming to be inclusive and to elevate small businesses, arts and cultural spaces, and affordable housing sites as pathways for wealth building by strengthening links to ongoing and aspirational reform initiatives, including BPDA Development Review Modernization, Ecological Innovation Overlay Districts, and Community Land Trusts.

LEGACY Learning from where we live together in the region teaches that there are parts of Brighton today where we already live in racially integrated communities. Together, we can address the structural barriers between us and create a place of belonging.

CONTEXT Building pathways to opportunity is often defined by income and wealth, both of which vary significantly around the Site. This is an opportunity to create shared opportunity and bridge barriers created by redlining and segregation. Working with land-owning institutions is critical as they are anchors for access to opportunity.

EXISTING ASSETS



STRATEGIES

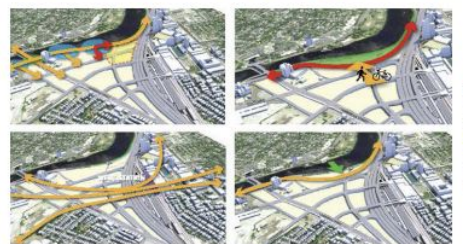


RELATED PLANNING

I-go Allston Interchange Placemaking Study (BPDA)

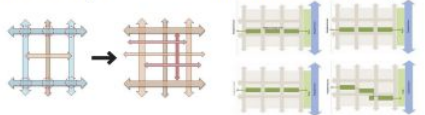
Boston Design Vision (BPDA)

Connections to the River



Street Hierarchy

Linked Network of Open Space



ALLSTON

IN ALLSTON, HOME IS...

- MIDDLE DENSITY HOUSING BLOCKS
- NEW HIGH-DENSITY HOUSING ON FRINGES OF NEIGHBORHOOD
- SINGLE-FAMILY HOUSING OCCUPIED BY STUDENTS / GROUPS

In Allston, hidden art and murals and multi-lingual signage add a strong sense of neighborhood identity. There is a steady rhythm of small storefronts, openings, and vertical signage that creates a vibrant retail environment. Distinctly different styles and building materials exist in close proximity.

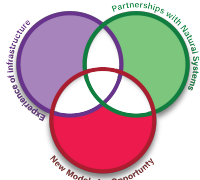


IN ALLSTON, MAIN STREET IS...

- LOCAL + SMALL BUSINESSES
- LOW-DENSITY RETAIL
- BISected BY TRANSPORTATION INFRASTRUCTURE
- MURALS AND PUBLIC ART
- GINGER PARK A BARE GREEN SPACE

IN ALLSTON, THE SPACES BETWEEN BUILDINGS ARE...

新的机会模型



当前背景

1. 在调研区域中，市政、公共和服务空间（私有和公有）是宝贵的社区资产。
2. 商店和餐馆是 Allston-Brighton 中宝贵的资产，社会成员希望看到更多的种类，尤其是家中有青少年的家庭更需要经济实惠、交通便利的选项。
3. Allston-Brighton 中的艺术和文化氛围很浓，尤其是音乐，但不是总能看得见。
4. 创造合作与协作…通过更具体地让机构和政府投资与服务提供高的优先事项和需求相契合在巩固这些关系，挖掘新的机会。
5. 人们对新的开发设计、经济适用房和辅助零售空间表示关注。

未来愿景

1. 大规模的规划和开发让土地用途和政策试验有机会创立具备多种经济形式和气候变化应对能力的子街区。
2. 对社区支柱进行投资，创建辅助性的基础设施网络

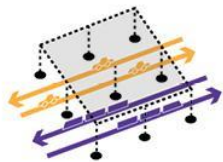
重复出现的问题

为什么有这个流程？为什么是现在？

MassDOT 将在今年对 Allston Multimodal 项目的融资和实际设计做出决策。MBTA、哈佛大学、波士顿大学、BPDA 和市政机构将对 BPY 周边的开发和交通项目做出决策。在所有这些决策中，我们均有机会协同定义 Beacon Park Yard 的未来，并在成果中纳入责任机制。

为什么有这个流程？为什么是现在？

智能先行



包含泊车功能



设计和建造桥梁与坡道



电气化和全区公用设施策略

通知



为什么有这个流程？为什么是现在？

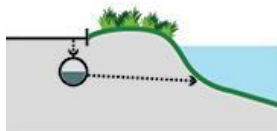
通知



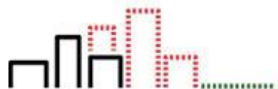
地区影响



中途休息停留场所的位置 + 包含快速通道



对 Charles River 和雨水的影响



对增长和开发的响应

指导方针

在地区内建立方便 + 可靠的多式联运连接

改进 Allston 中及其周边行人 + 骑行者的体验

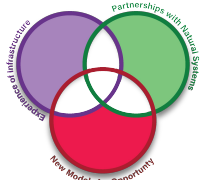
与市政合作开发

连接 Charles

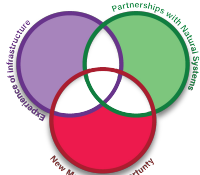
对社区支柱进行投资

部署基于自然的解决方案

增加 Allston 的创新资本



指导方针



改进 Allston 中及其周边行人 + 骑行者的体验



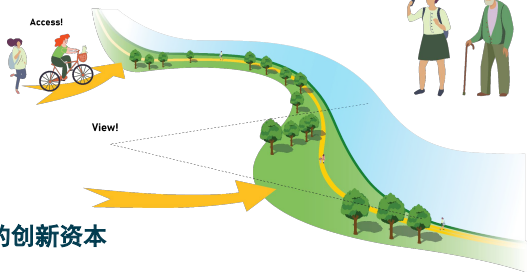
与市政合作开发



在地区内建立方便 + 可靠的多式联运连接



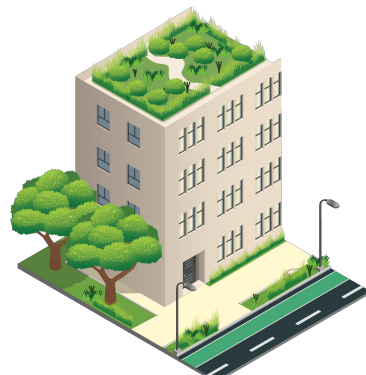
连接 Charles



对社区支柱进行投资



部署基于自然的解决方案



增加 Allston 的创新资本

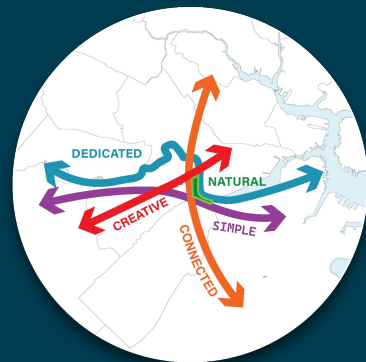


框架

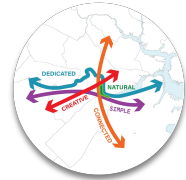
为以下策略指定区域框架愿景

1. 交通、
2. 土地用途（包括开发和开放空间）以及
3. 各具特色的文化设计策略制订地区框架愿景。

其他主题可能包括基础设施、密度、城市特色和阶段划分优先级别（包括融资考虑事项）方面的策略， 虽然这些不是焦点主题。



我们在第 2 阶段听到的意见

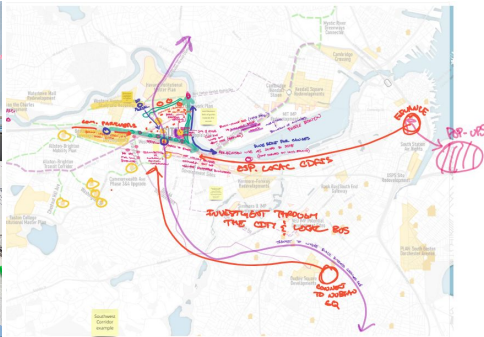


联合设计会议

社区 #1



BECMA 工作人员



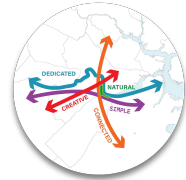
社区 #2



核心小组



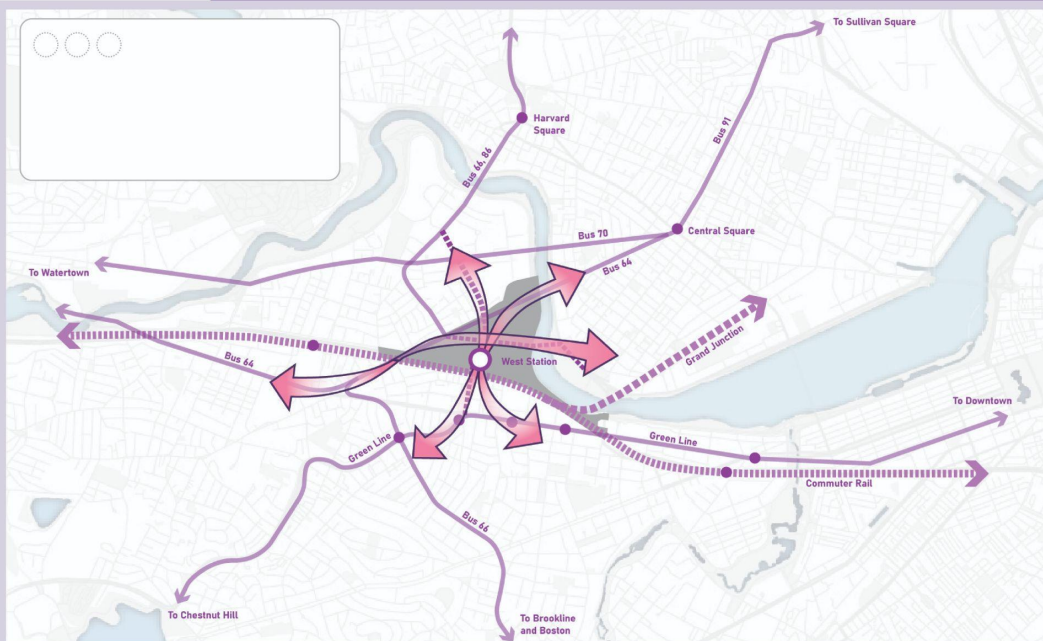
提倡节制



交通

BEACON
PARK
YARD | regional
framework
plan

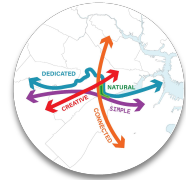
EMBRACE THE PINCH DRAFT FRAMEWORK - TRANSPORTATION



总结:

侧重在具备先进寻路技术的新中转站创建目的地。这将与行人和骑行者在区域其他部分得到的独特小体验和“小街道”相得益彰。Cambridge Street Bridge 是跨越 Mass Pike 和进入计划区域的关键连接点

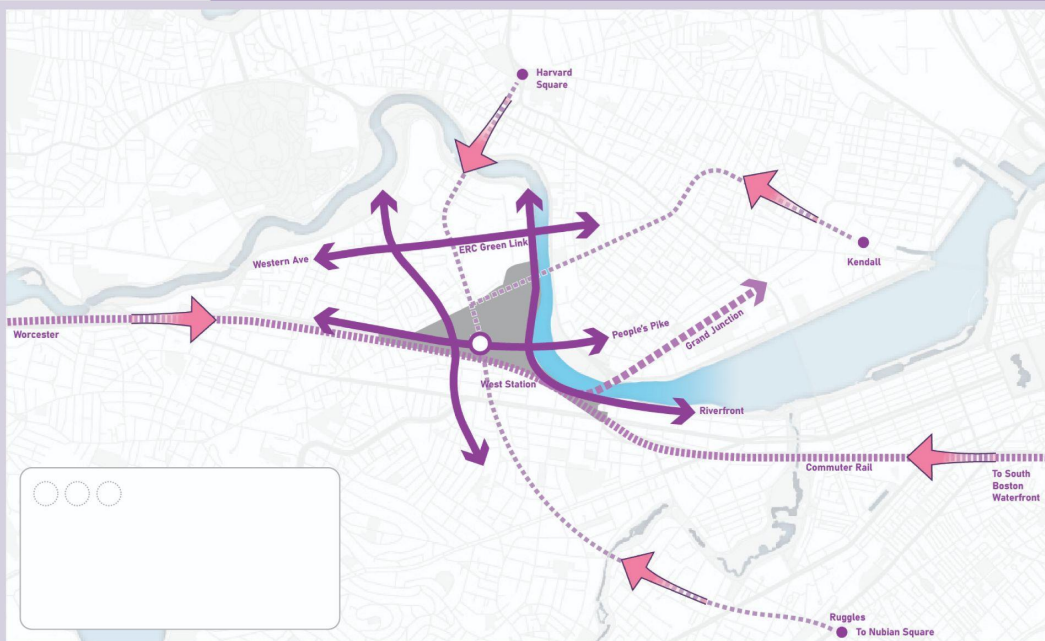
整治资源



交通

BEACON
PARK
YARD | regional
framework
plan

ALIGNED RESOURCES DRAFT FRAMEWORK - TRANSPORTATION



总结：

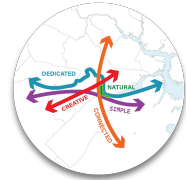
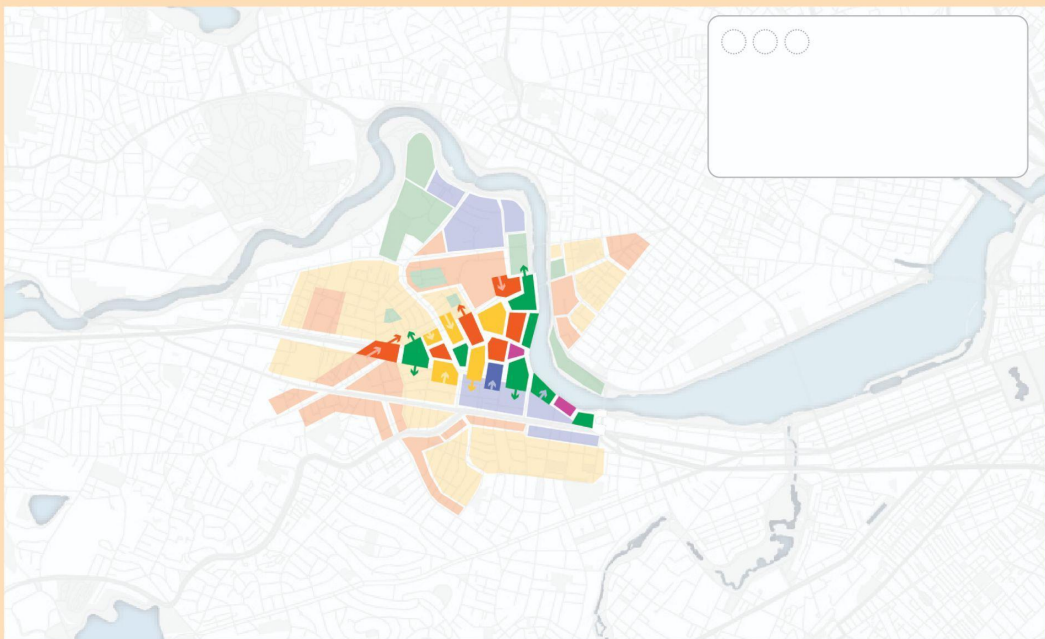
将交通投资投向重要的廊道，可以让社区和地区有更多合作的机会。要打造能有新机会生成资源且包罗万象的场所，加强与铁路、公交、Charles River 和商业廊道的连接必不可少。

交织变化

土地用途

BEACON
PARK
YARD | regional
framework
plan

CREATE A MOSAIC
DRAFT FRAMEWORK - LAND USE



总结:

土地用途是在不断变化的，从而让研究区域也产生了交织变化。这种往复让南北方向的住宅和机构之间相互平衡，东西之间的商业和开放空间错落有致。侧重多用途，可以在住房和小企业之间做出选择。

在边缘弯曲

土地用途

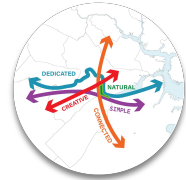
BEACON
PARK
YARD | regional
framework
plan

BLEND FROM THE EDGES DRAFT FRAMEWORK - LAND USE

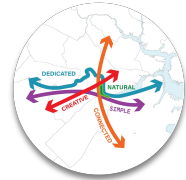


总结：

用途的影响时大时小，但基础设施的状况是稳定的。在计划区域内，用途应在平等的基础上满足地区的需求。有些用途（例如机构或开放空间）可以在基础设施和住宅区之间充当缓冲。



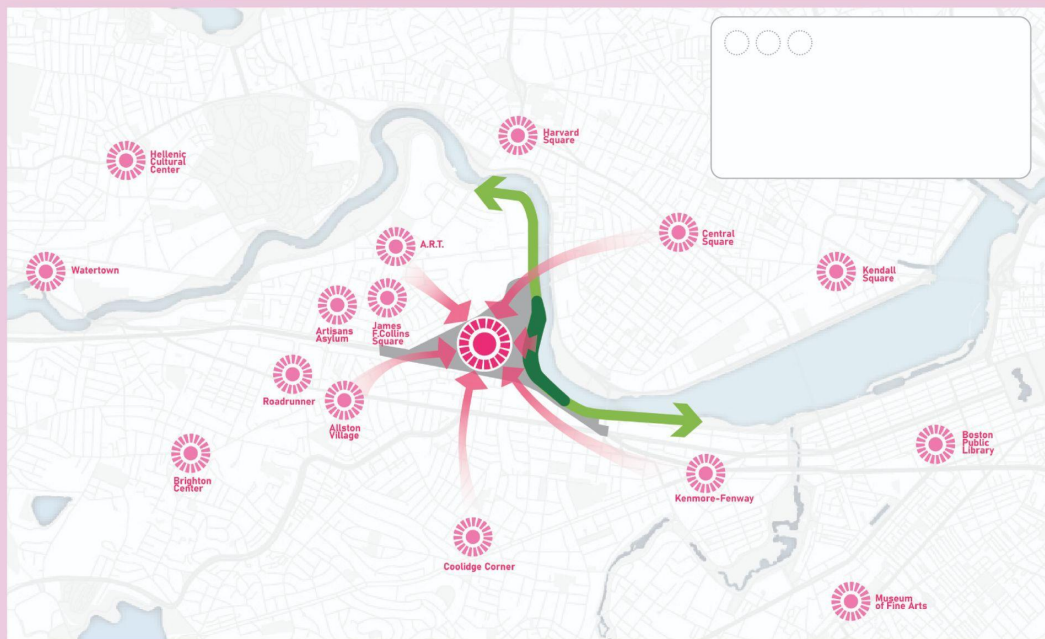
奔向门户



文化

**BEACON
PARK
YARD** | regional
framework
plan

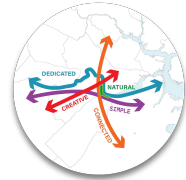
**ARRIVE AT THE GATEWAY (Hub at Transit)
DRAFT FRAMEWORK - CULTURAL ASSETS**



总结：

大型的文化中心可以成为新的门户，吸引地区的游客，弥补目前存在的差距。紧密连接未来的交通枢纽会为公共交通的到达打开方便之门，让为一充满活力的中心映入所有人的眼帘，趋之若鹜。

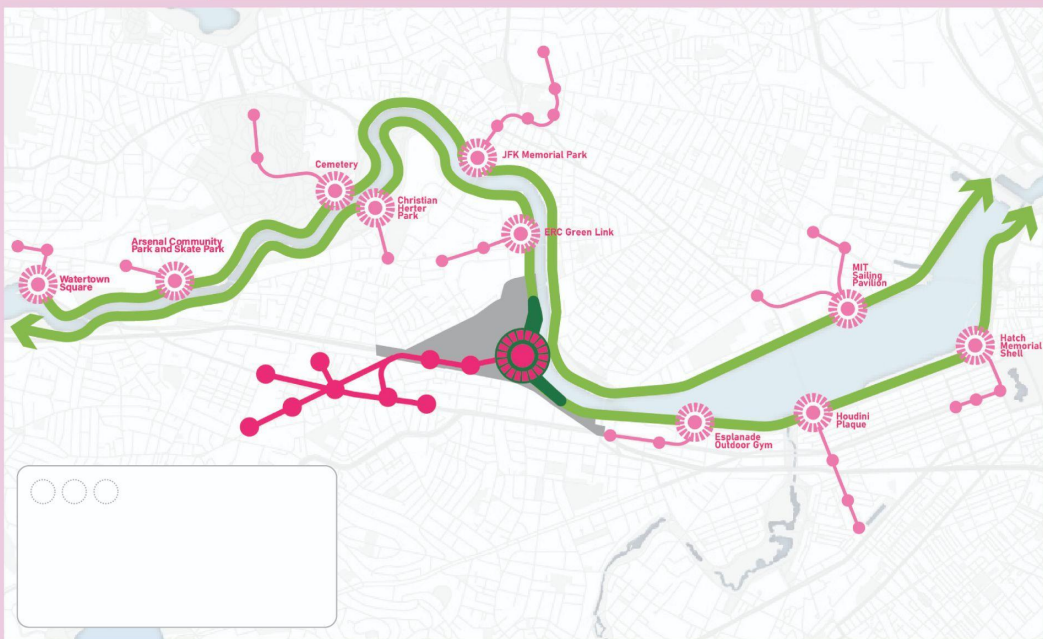
Beacon 之旅



文化

BEACON
PARK
YARD | regional
framework
plan

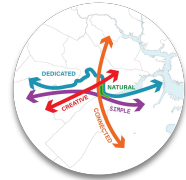
JOURNEY TO THE BEACON (Hub at River) DRAFT FRAMEWORK - CULTURAL ASSETS



总结:

将 Charles River 的新文化中心并入更小的节点网络，将转型投资重点用于河畔。侧重在现有中心和新的包容开放空间所带来的独特体验之间寻求平衡。

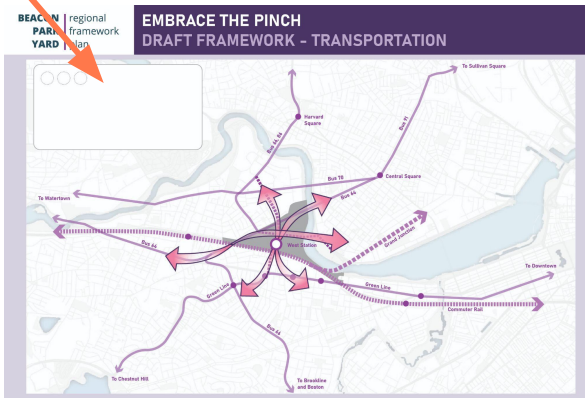
哪些框架能最有效地实现指导方针？



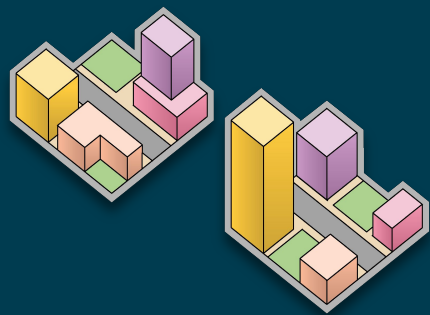
活动介绍

每个人都会收到一本“贴纸”，
介绍其中了 7 个指导方针

请将指导方针贴纸放在与其最
匹配的框架板上



场景阶段介绍

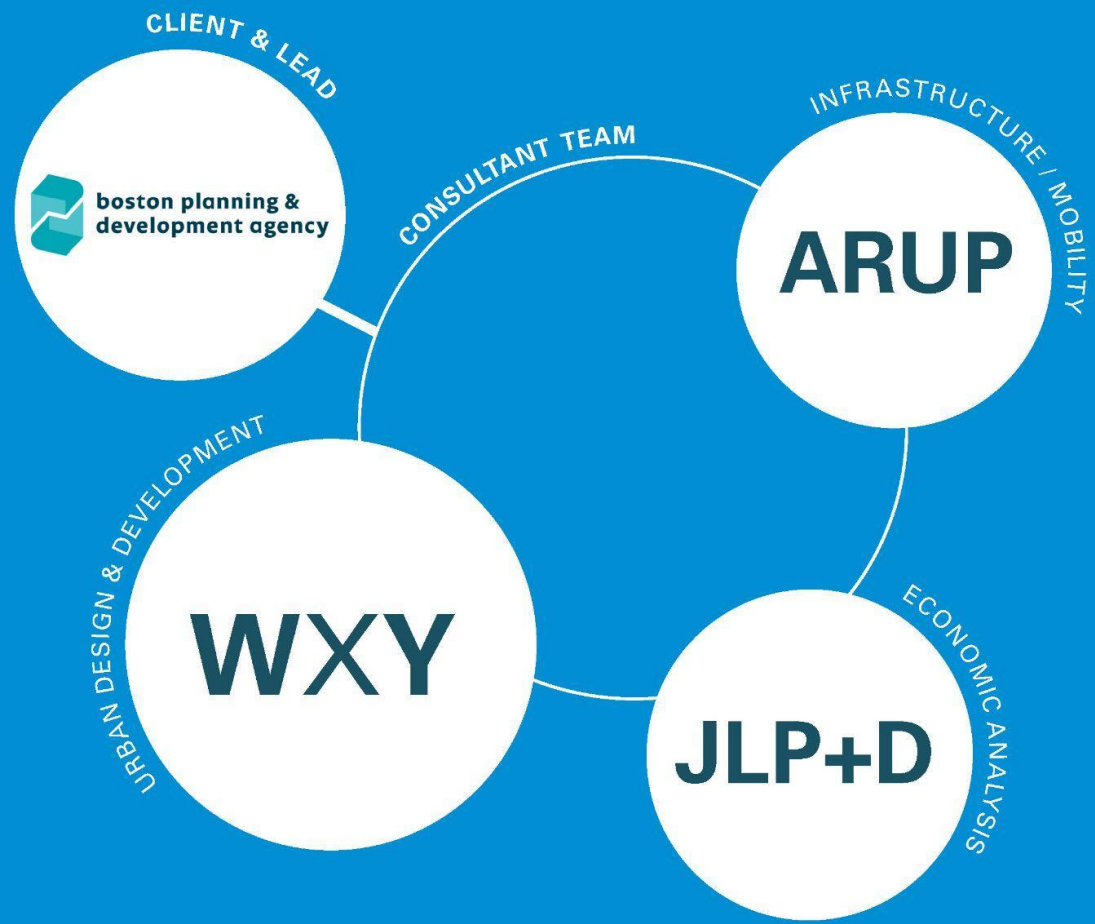
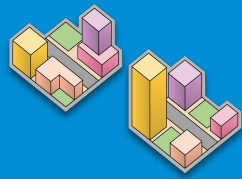


与社区和哈佛大学携手为计划区域创建图表来描述主题，包括

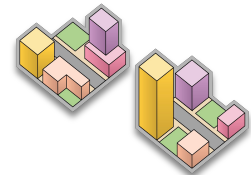
- 高度和开发范围、
- 开放空间方案、特色、规模和便利设施，
- 为交通替代方案实际保留的空间*，以便得到想要的服务、街道路段和流动便利设施，
- 盘活建筑，
- 量级成本/价值影响及可行性，以及
- 临时条件或阶段划分，和
- 出现的其他主题。

即将举行的互动

- 小组：开放空间和 Charles River 焦点会话，住房焦点会话
- 广泛：持续资产绘制，<https://comap.sasaki.com/bpy/>



Team



Claire Weisz
Founding Principal
WXY



David Vega-Barachowitz
Associate Principal
WXY



Jacob Dugopolski
Associate Principal
WXY



Manasi Punde
Associate
WXY



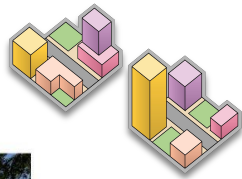
Bahij Chancey
Associate
WXY



Amelia Casey
Senior Planner
ARUP



Yuxiang Luo
Director
JLP+D

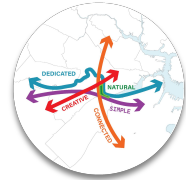


Introduction

What We Do



哪些框架能最有效地实现指导方针？



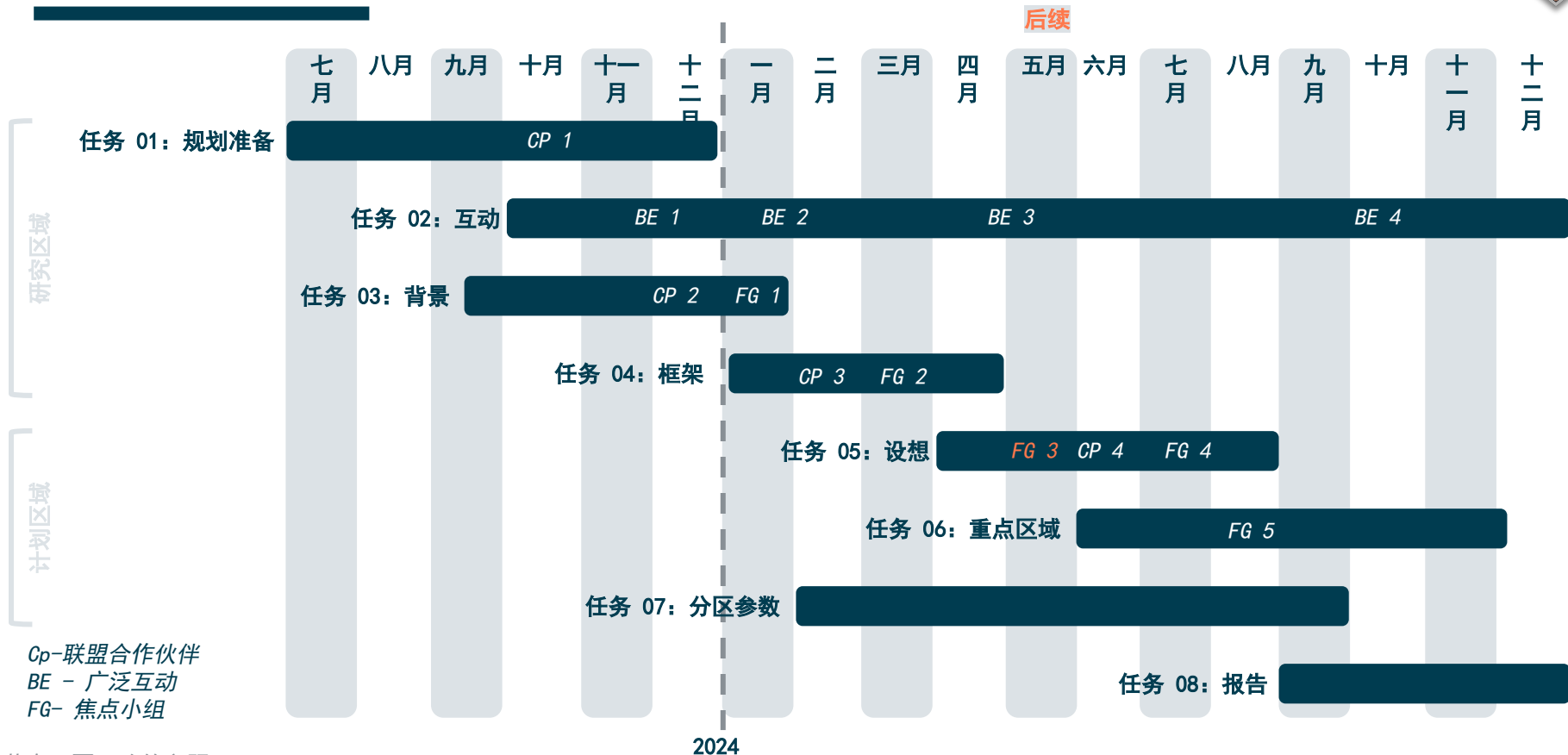
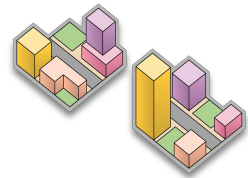
活动介绍

每个人都会收到一本“贴纸”，
其中介绍了 7 个指导方针

将指导方针贴纸放在与其最匹配的框架板上

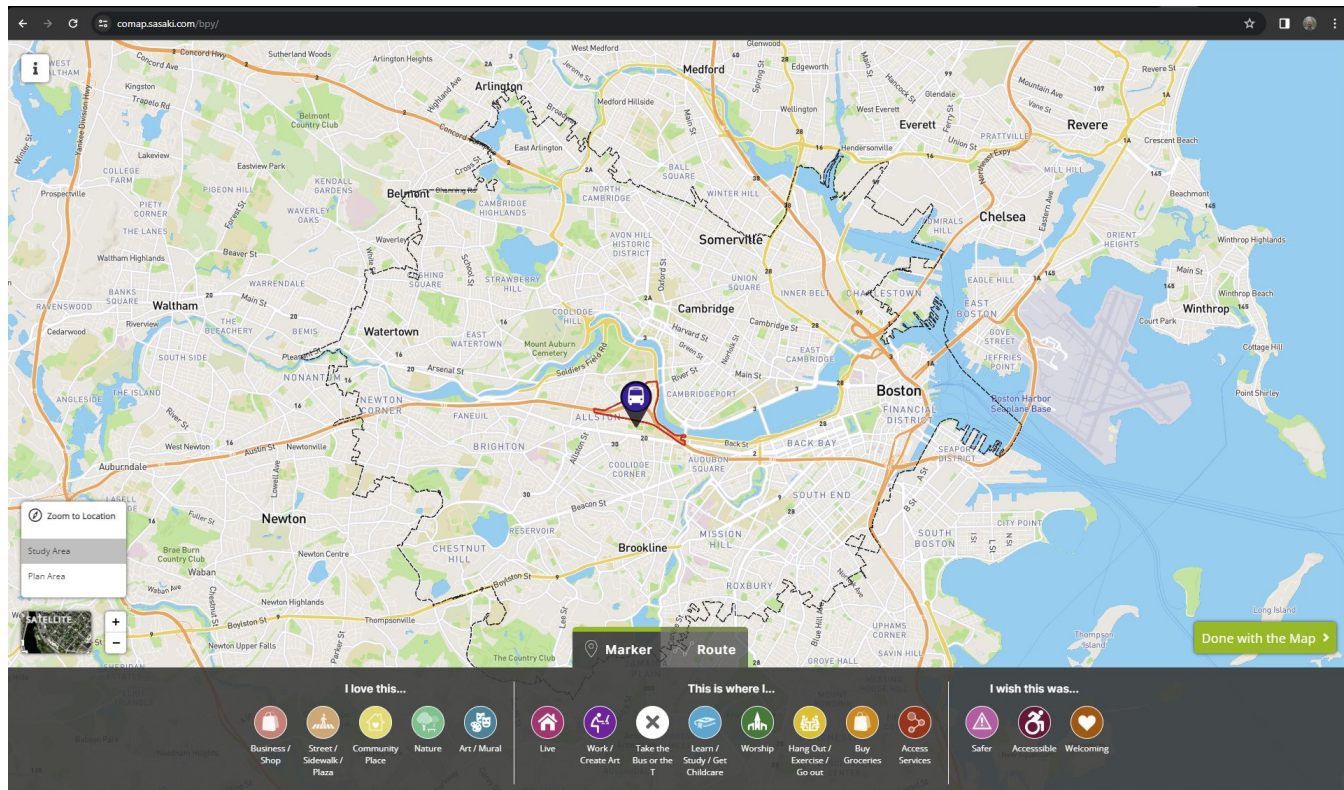


后续步骤



交互绘制活动

<https://comap.sasaki.com/bpy/>



我们做的如何？

请完成这份简短的活动反馈，
帮助我们提高活动质量



<https://bit.ly/44ggh9Y>

Thank You

Thank You

Thank You

*Thank you
for shaping the future of Boston **together.***

波士顿市 + 波士顿规划与开发署

*团队: Chris Osgood, Christine Brandao, Breeze
Outlaw, Delaney Almond, Joe Blankenship, Justin
Liu, Lamei Zhang, Marin Braco, Phillip
Granberry, Yarisamar Cortez, Yingu Pan, Wenzheng
Wang, Ben Zunkeler (PM)*