

Western Avenue 廊道调研和重新分区



DRAFT: July 2022



01.

执行摘要和规划框架

摘要

Western Avenue 廊道调研和重新分区是为实现超过 15 年的社区愿景和规划做准备。

在这 15 年里，由于开发压力、社区参与和重点规划，North-Allston 社区发生了重大变化。为了应对这些变化，之前的规划举措指出了关键的社区目标：

- 获得更多住房，特别是经济适用住房；
- 更多的开放空间和更好的连接；
- 多式联运连接和经过改进的交通通道；
- 更强大的艺术和文化社区；以及
- 更具活力的 Barry's Corner。

虽然这些愿望有许多已经通过项目实现，如 Charlesview 住宅、Smith Field、Herter Park Amphitheatre、Charles River 社区健康的改造以及高速公路总部翻新，但仍存在巨大的开发潜力，可以有更积极的变化。这个街区仍有大面积的地面停车场和废弃的商用建筑；能形容 Western Avenue 的人行道和自行车道最好听的词就是“让人不快”，最差的形容词则是“不安全”；居民想去 Charles River 和 Allston Village 仍十分困难。



Jessica Unterhalter 和 KateyTruhn 创作的 Western Avenue 沿线的公共艺术品

在社区、波士顿规划与发展局和波士顿市的密切协调下，制定了 Western Avenue 廊道调研和重新分区计划。为了实现社区未实现的目标，该调研依赖三个主要元素：

- 新的分区激励私人开发商提供社区所需的用地、公共领域改善和公众利益。
- 城市设计指南确保新的开放空间和新的开发的目的是满足居民的需求。
- 多式联运 Western Avenue 出行计划，包括短期和长期计划，来支持预期增长。



Smith Field



Western Avenue 廊道调研区域边界，含大量社区资产和近期开发项目

要从实施这三项战略取得成果，就需要该区域的公共和私人投资进行合作。为了调和社区目标和市场压力，该研究提出了一些具体的土地使用、建筑和交通控制措施，以确保 Western Avenue 沿线的新开发将：

- 支持整个区域住房的增长。
- 通过住宅密度奖励，鼓励创建新的收入限制型住房。
- 鼓励创建艺术和文化空间。
- 打造混和用地和足够的密度，支持沿整条 Western Avenue 建造为街区服务的靓丽街景和零售网点，以 Telford Street 的 Barry's Corner 为重点。
- 支持在 Barry's Corner 和 Lincoln Street（靠近 Boston Landing 通勤火车站）附近建造新的零售和办公/实验室空间。
- 限制建筑高度和体量，使其与现有街区结构兼容。
- 打造新的开放空间，包括在 North Allston 中心建造一个 1-2 英亩的全新开放空间。
- 确保新开发项目具有人性化特色，保证阳光充足，并能减轻街道风力。
- 将地面停车场改为透水的开放空间，以帮助管理雨水。
- 扩大现有的街道网络，新建街道和从街区到 Charles River 的连接，并引入规范化的街区结构。
- 支持多式联运和交通改善，特别是在 Western Avenue，包括为未来的公交通道打下基础。

随着时间的推移，经济条件和社区愿望可能会发生变化，但本研究中描述的核心原则将为根据居民需求进行开发的 Western Avenue 奠定基础。



“连续体”，最近完工的房屋示例



Telford Street 180 号住宅开发建造的开放空间



Telford Street 沿线的 Blue Bike 自行车站



Western Avenue，向西朝向“高速公路总部”和“连续体”住宅开发区

规划时间线

愿景

2019 年秋季/2020 年冬季

- 开放日：回顾过去的规划（2019 年 9 月）
- 步行和自行车游（2019 年 10 月）
- 研讨会（2019 年 10 月）
- 研讨会审核结果 + 开发可行性和优点（2019 年 12 月）
- 开发可行性和优点（续）（2020 年 1 月）
- 旨在改善出行的楼街区

2020 年春季

新冠病毒疫情导致公共流程中断

制订框架

2020 年夏季

- 与规划方举行虚拟讨论（2020 年 7 月）
- 初步城市设计框架和房地产分析（2020 年 8 月）
- 土地使用设想（2020 年 8 月）

“深入研究”

2020 年秋季/2021 年冬季

- 经济适用房（2020 年 9 月）
- 与规划方举行虚拟讨论（2020 年 10 月）
- 城市可持续发展和艺术文化政策概述（2020 年 11 月）

细化建议

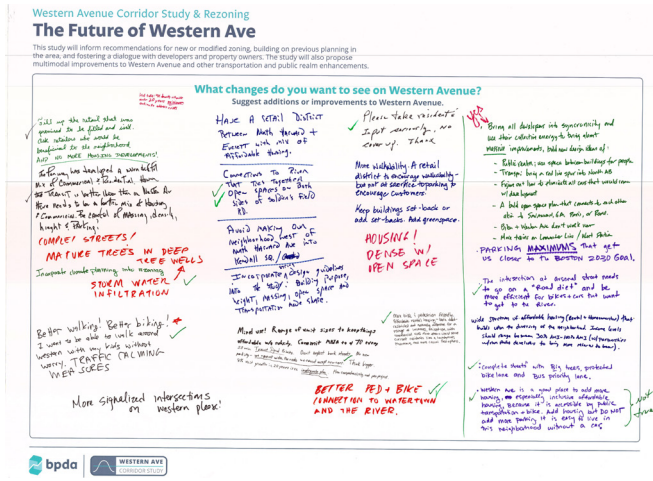
2021 年春季/夏季

- 审核指导原则、框架材料和分区建议（2021 年 3 月）
- 运输分析和短期多式联运建议（2021 年 4 月）
- 城市设计和住房修订（2021 年 5 月）

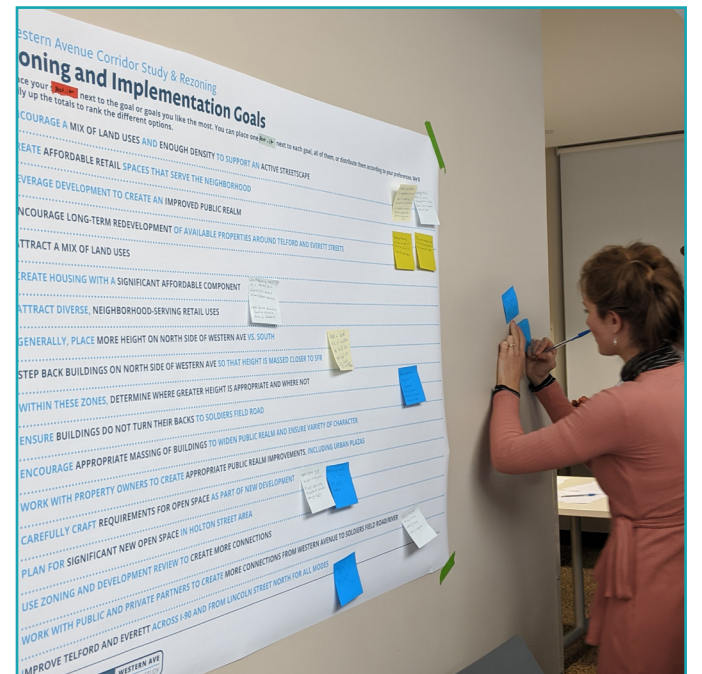
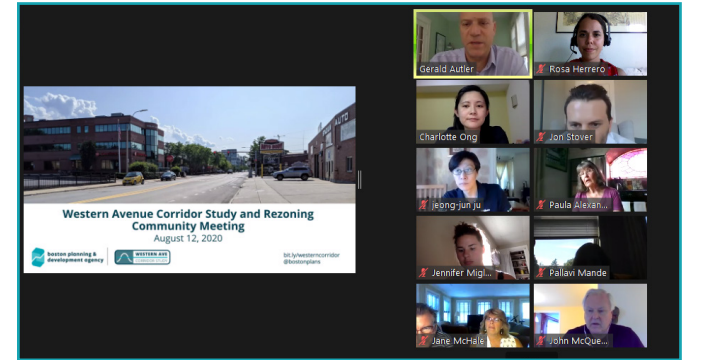
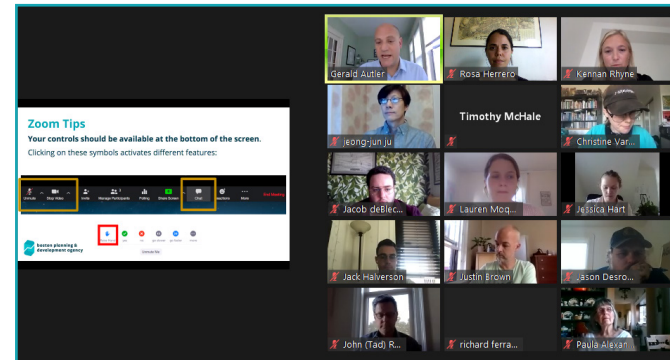
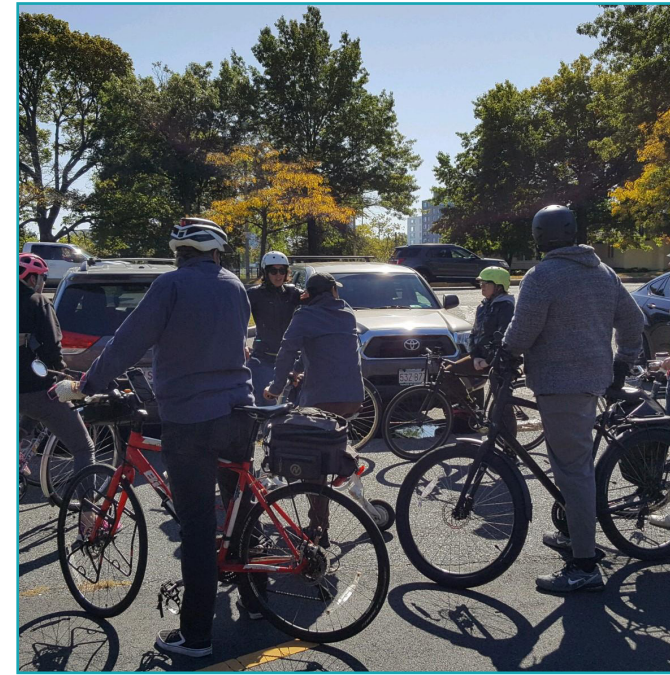
实施建议

2021 年秋季/2022 年夏季

- 城市设计细化
- 运输更新
- 报告草稿
- 报告成稿
- 重新分区



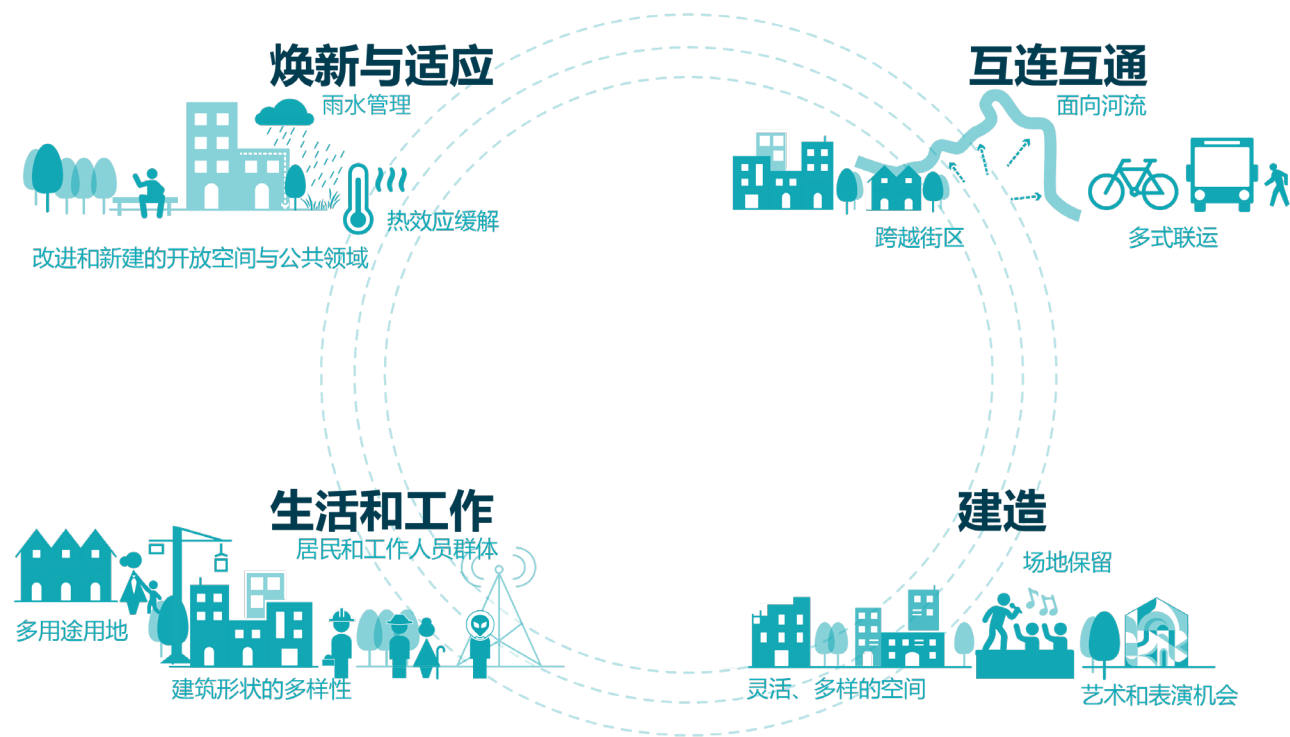
在整个社区参与过程中完成的研讨会活动



从 2019 年秋季到 2022 年夏季，整个规划过程中社区参与的截图

Western Avenue 的未来

Western Avenue 廊道调研和重新分区为精心设计、良好连接和规模适当的开发提供了指南，这一开发完善了现有的 Allston 社区，形成了一个充满活力、以人为本的多式联运场所。



规划的框架为建设 Western Avenue 广接四方、规模适当和精心设计的未来设定了指南，会让现有的 North Allston 街区面目一新。与居民的会谈得到了对未来 Western Avenue 廊道三个清晰的愿景。居民希望看到：

- Western Avenue 四通八达、交通便利
- Western Avenue 有新的开放空间，适应未来的发展
- Western Avenue 是当前和未来居民安居乐业的理想场所

为了实现这些目标，规划框架提出了三大策略：

- 新的分区将确保新开发规模适当，支持街区所必需的用途
- 设计指南会把这些目标转化为实际的解决方案
- 交通状况的改善将打造一个多式联运的 Western Avenue。

本报告中提出的建议基于社区会谈以及 BPDA 及其顾问的反馈和分析。这些建议构成了一个具备财务可行性的未来增长框架，具有显著的效益，如经济适用房、新的开放空间和街区零售点。该框架还经过了测试和修订，以确保交通网络能够支持拟议的未来增长，并且开发能够帮助创造符合其他城市政策和目标的安全出行条件。



Western Avenue 目前的面貌



假想的 Western Avenue 未来面貌

生活、工作和创造

新的分区地段和指标将引导 Western Avenue 向多样化利用土地的方向发展，以住宅、商用/实验室和新的街道零售店为重点。Barry's Corner 和 Lincoln Street 附近的多用途节点将通过零售和社区服务设施为社区带来人流和活力，创造更多的全天候活动区域。全部的住宅，包括底层零售和/或小规模生产点，均反映了社区对 21 世纪街区的愿景，同时确保 Allston 现有的文化遗产保持完整，未来文化蓬勃发展。

焕新与适应

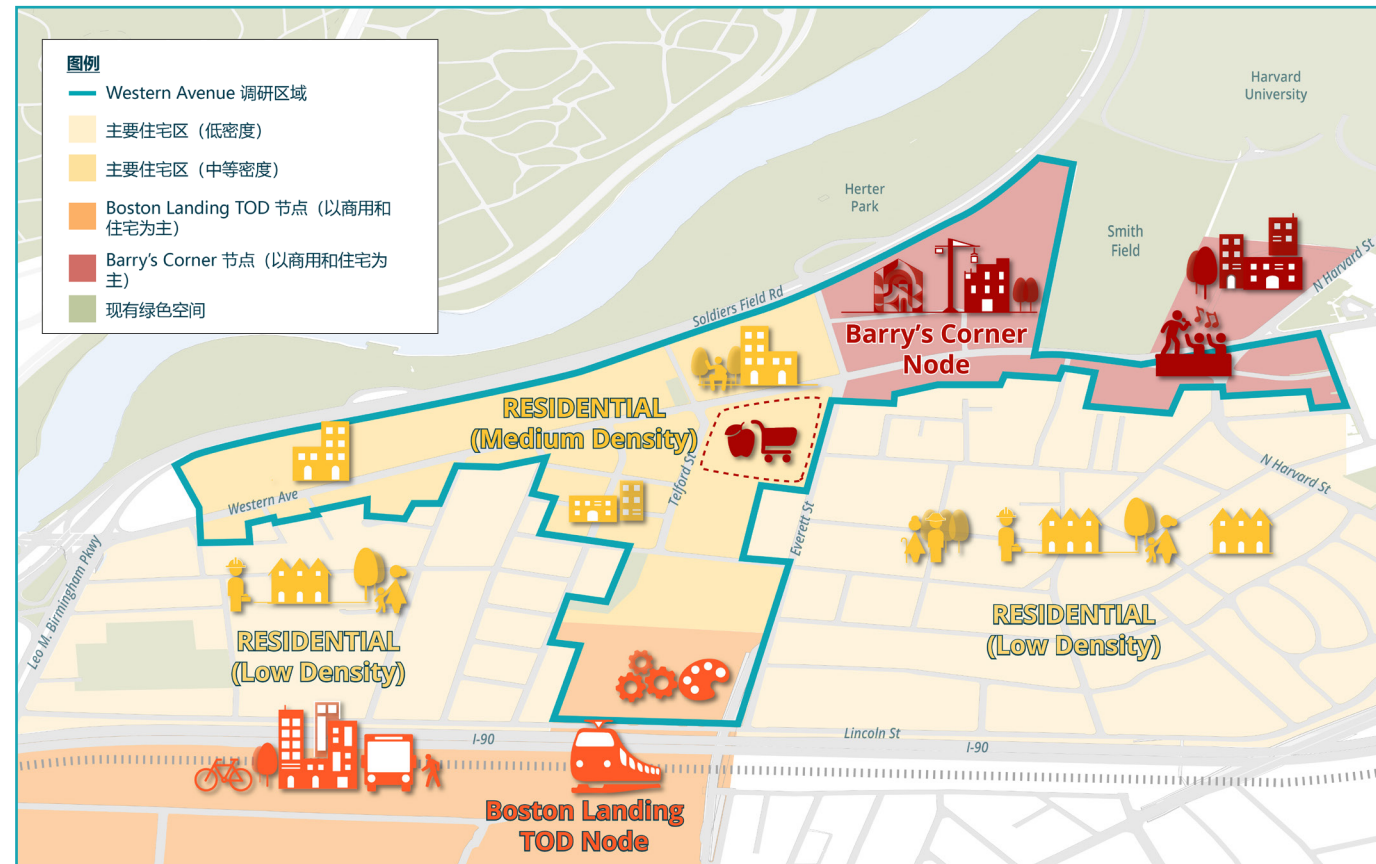
设计指南将帮助为新开发的特征设定基调，重点是公共领域、艺术和可持续性。遵循这些指南将确保新开发项目对现有街区进行补充，并确保街区自身能够适应变化。它们还能帮助策划开放空间的设计，以促进可持续性，并在街区和 Charles River 之间建立联系。

互连互通

通过整合新的当地街道和创建多式联运的 Western Avenue，交通改善将使该地区能更安全地通行和绕行；缓解今天的拥堵；助力未来的增长；并为该地区的居民、员工和游客提供更强大的开放空间网络。

生活、工作和创造

规划框架拟将 Western Avenue 打造成一条充满活力的多用途廊道，在 Barry's Corner 和 Boston Landing 附近有密度更高的节点。



土地使用框架

在多次社区会议上，居民指出街区需要住房，尤其是经济适用房。该规划提出的分区将允许较小规模的住宅建筑和新的绿地与现有住宅街区结合，并在 Western Avenue 和 Soldiers Field Road 之间提供更透水透气的环境，加强与 Charles River 的物理和视觉上的连接。人们强烈希望 Western Avenue 沿线能建立零售场所。Telford 街和 Everett 街之间的现有购物中心拟设定为主要社区零售服务的场所，如食品店和新住房。

为了满足众多居民对感受 Allston 丰富的艺术和创意特色的愿望，将允许并鼓励在 Barry's Corner 节点和 Boston Landing TOD 节点开展艺术和文化活动。文化用途，包括创意部门工作区和文化设施，是通过再开发进行保护的优先事项。新开发项目提出的公共领域基础设施改善将为艺术、文化和其他需要场地的活动提供聚会场地。

居民还对在街区和 Charles River 之间开发建“墙”表示担忧。社区希望优先考虑 Western Avenue 以北靠近河流位置处增加的高度，避免对地面体验造成不当影响，并希望整个廊道的高度有起伏变化，以避免单调。

因此，规划框架提出的分区将大规模商用、办公和实验室开发限制在某些区域，在这些区域可以更好地管理密度、规模和交通方面的影响。在整个调研区域内，密度奖励将激励建造住宅和更多收入限制住房（见第 31 页的“住宅经济适用性激励”）。

其余的调研区域将新建多种房型、面向多种收入水平居民的新住房。具体而言，Telford Street 和 Barry's Corner 之间的 Western Avenue 路段拟主要用作街区主街道，两旁是零售和其他活动场所。这一段内允许有更大的高度和密度，以及实

“在街区多样性基础上建造各种经济适用房（出租+房屋所有权）。”

2019 年 9 月公共会议上的社区反馈



Western Avenue 沿线的公共艺术

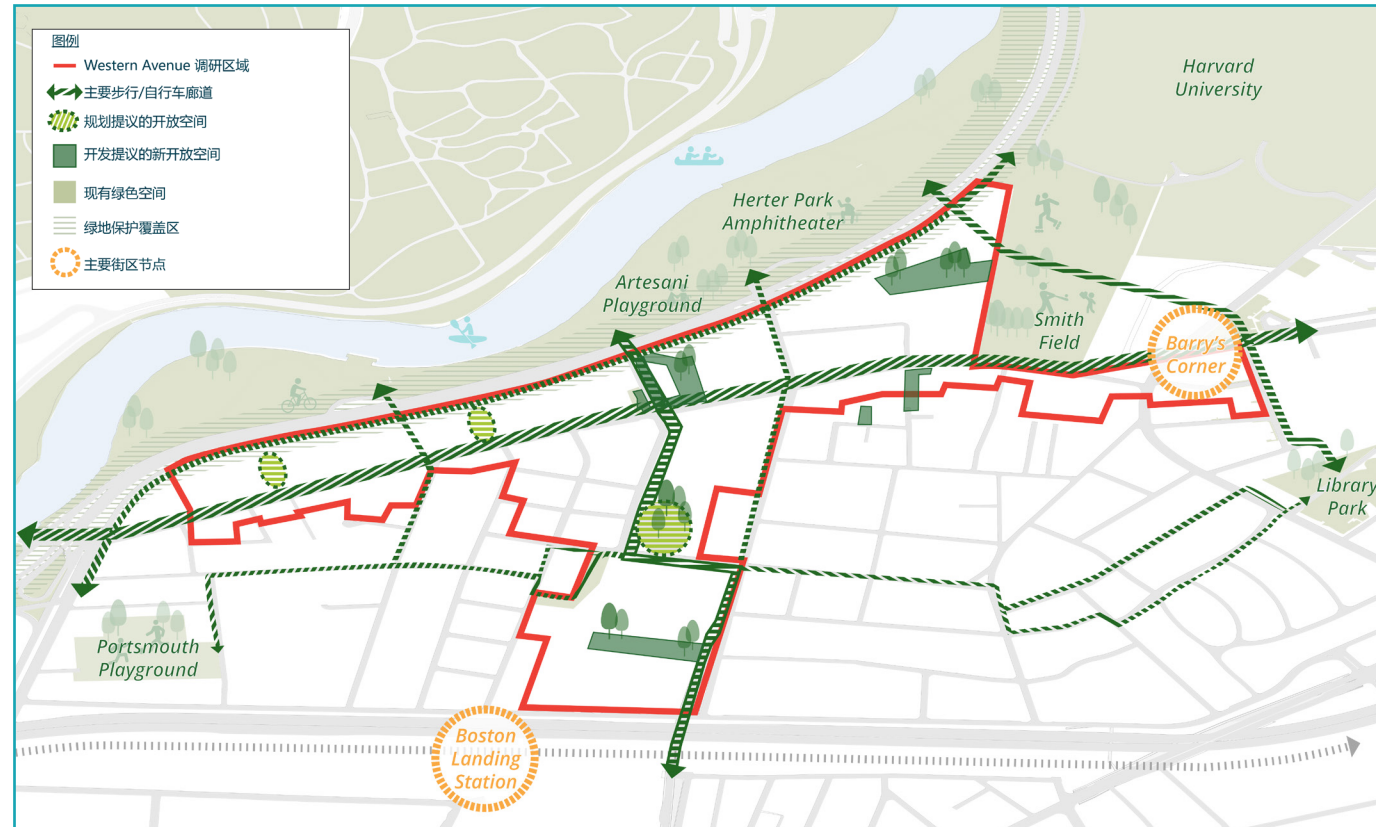
验室和商用建筑。这一额外的密度将帮助建造活力场所，居民不必再外出寻找这类场所。

土地使用目标：

- 打造混和用地和足够的密度，支持沿整条 Western Avenue 建造为街区服务的靓丽街景和零售网点，以 Telford Street 的 Barry's Corner 为重点
- 支持 Boston Landing MBTA 通勤火车站附近 Lincoln Street 周边的多用途节点
- 允许在整个调研区域开发住房
- 利用开发创造更好的公共领域，通过回缩拓宽人行道、为其他出行改善创造空间，并限制建筑占地面积，以确保留出足够的空间来容纳新的开放空间和广场。
- 在整个调研区域通过密度激励建造更多对居民收入水平有限的住房（参见第 31 页的“密度激励：建造收入限制住房”）
- 允许对现有的零售和工业建筑进行再开发，建造全新的住房和街区服务零售场所，例如杂货店
- 允许有小型商用场所，如一层的专业办公室、零售店和工艺品制造
- 鼓励在整个调研区域保留或重新提供艺术和文化用的空间

焕新与适应

规划框架拟建造一个开放和连通的 Western Avenue，有新的开放空间和更好的公共领域。



开放空间框架

公共领域由公众可以使用的空间、固定设施和道路组成，为街区增添活力。这一定义包括开放空间，如传统的绿色公园、绿色“连接”走廊、小型袖珍公园和硬景观广场，以及带有种植区、街道树、咖啡厅座位和多式联运选项的更宽的人行道。

Allston 居民珍视现有的开放空间，例如，Smith Field、Herter Park、Charles River Reservation 以及 Artesani 和 Portsmouth 游乐场。居民希望将 Everett Street 两侧的居住街区连接起来，更可靠地与河流保持连接。居民很早就希望在 Everett 和 Telford Street 之间新建一个公园，成为 1-2 英亩的新开放空间。

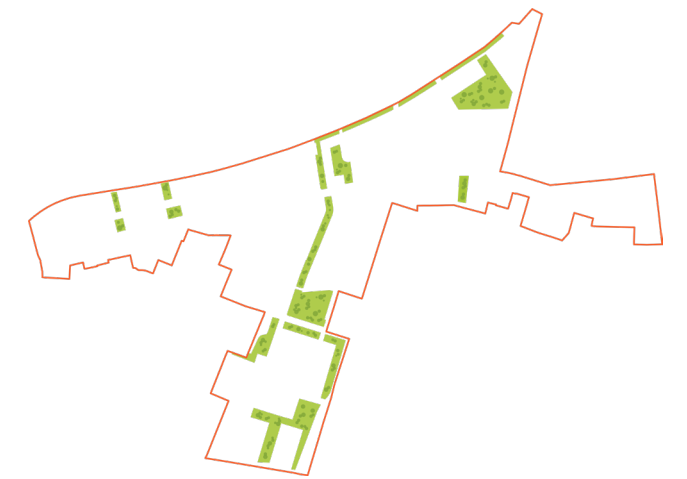
通过开发审查，设计指南确保新开发项目提供可以创建这些连接的开放空间类型，例如绿色连接走廊、袖珍公园和广场。设计指南还帮助塑造建筑物的形式，通过建筑物的回缩和后退，创造更多的开放空间和视觉联系。总的来说，这些新的开放空间将把现有和新的开发结构与绿地、新街道和充满活力的节点（如 Barry's Corner）结合在一起。

更多的开放空间本身是好的，但要满足 Allston 居民的需求，还需要精心设计。公共或私人开放空间在缓解空气污染、吸收雨水和减少热岛效应，帮助城市“呼吸”方面发挥着重要作用。该规划框架旨在确保开放空间和公共领域在重新开发的同时得到投资。要求开发项目在与其规模及其影响相称的水平上促进公共公园资源和公共领域的扩大。

利用设计指南确立的最佳实践，对于目前只有地面停车场或其他不可用或无法进入的区域，该规划可以在其中产生 9 到 10 英亩的新绿地、广场、绿道和其他可用的公共和地面设施。要更多了解计划提议的设计指南，参见第 38 页的“城市设计指南”。

“现有开放空间，就是那条河！不过需要有通道。” “开放空间必须对公众开放！”

2019 年 12 月公共会议上的社区反馈



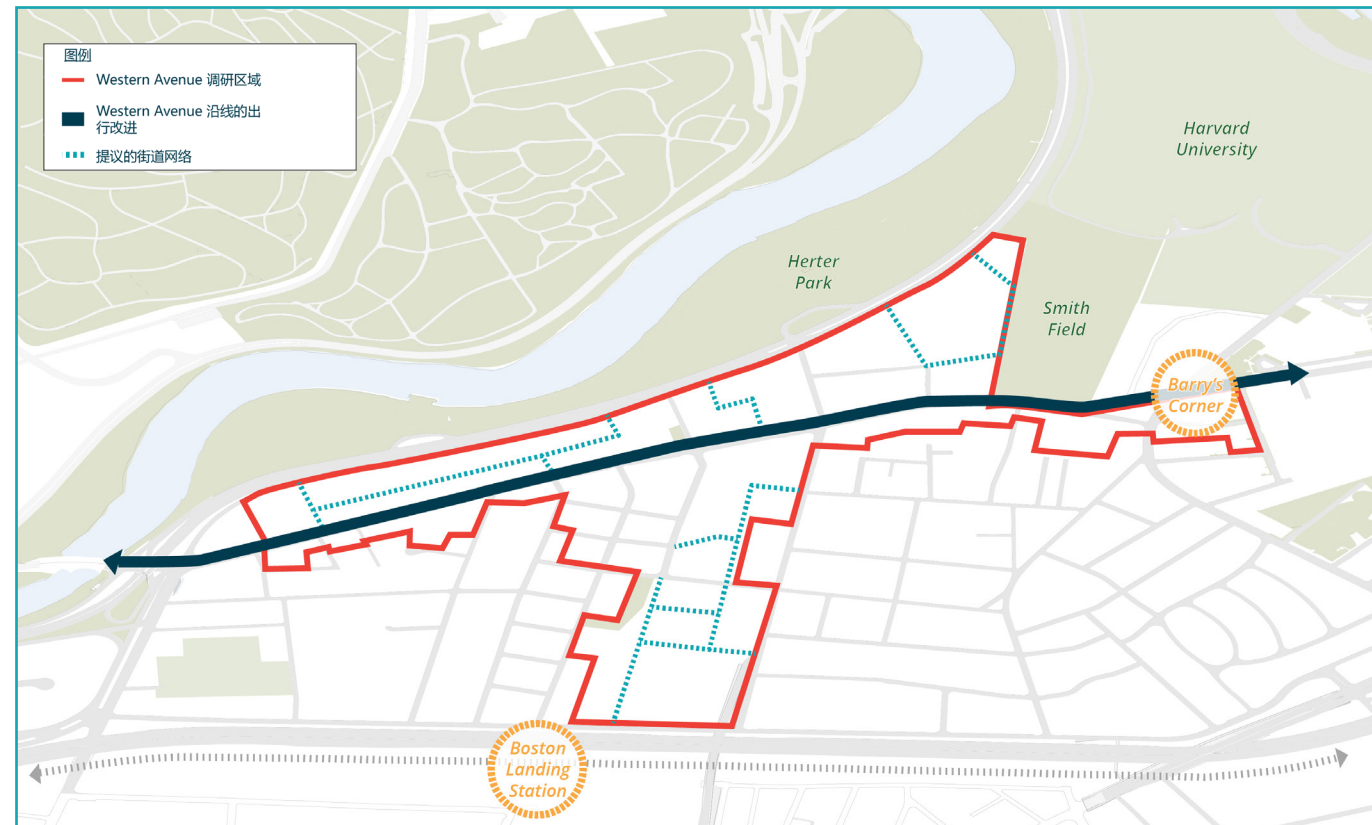
通过开发提供的 9-10 英亩新公共开放空间的可能场所

开放空间目标：

- 通过从 Telford 到 Holton，再到 Everett Street 的宽阔绿色走廊，将现有和未来的住宅开发在北面连接 Charles River，南面连接 Boston Landing 通勤火车站。
- 连接跨越 Soldiers Field Road 新建和改造的交叉路口（通过与保护和娱乐部协调）
- 在 Telford 和 Everett Street 之间开发 1-2 英亩的公园，连接现有的住宅街区
- 建造袖珍公园，方便从 Western Avenue 到 Charles River 的连接
- 改善从 Western Avenue 到 Charles River 的视觉连接
- 提供指南，指出如何精心设计更高的建筑来创造高质量的步行体验，并在建筑之间留下丰富的视觉和物理连接。

互连互通

规划框架将 Western Avenue 设想为一条多式联运街道，带有一条新的无忧自行车道和公交道。



出行框架

Allston 居民强烈要求在 Western Avenue 沿线增加公交和出行方式。2019 年 10 月，研讨会参与者受命在有限的公路用地内为某些交通方式分配空间。更好的公交和自行车设施是最优先的事项，排在包括街道停车场在内的其他选项之前。2021 年 4 月，规划团队提出了 Western Avenue 的短期设计概念，并对与会者进行了民意调查，征求他们的反馈意见。对于“安全高效的多式联运（公交和自行车）比街道停车更重要”这一陈述，超过三分之二的受访者（43 人）表示他们“同意”或“非常同意”。

为此，规划框架围绕沿着 Western Avenue 修建一条新公交通道的建议，提出了一系列改进出行和增强公共领域的措施。这些措施实施后，有更好的交通基础设施、人行道自行车设施和更宽的人行道区域，更多的人能够安全地在其中步行和骑自行车。

居民还对街区中新车流的影响表示关注，尤其是新开发项目的停车问题。规划团队于 2021 年冬春季进行了一项调查，征

求当地企业和组织对其交通和停车需求的意见，以制定一项战略，改善路边使用法规的管理，造福于所有人。回答显示许多企业都要为员工或客户提供专用的街道外停车场。短期停车通常安排在街道外停车位置或不受限制的路边停车。虽然短期客户和游客停车被视为一种需要，但调查受访者还提出需要更多的自行车停车场、更安全的自行车基础设施和改进的交通系统。

居民请求根据 Allston 其他地方和附近社区（如 Watertown）的发展改善交通状况，为此，BPDA 出台了质量优秀的交通建模。

这些举措将为在整个地区生活和工作人员提供各种安全方便的出行选择，同时支持全市的模式转变和出行目标，并适应新的发展需求。要详细了解这一新的街道网络和 Western Avenue 多式联动建议，参见第 51 页的“05. 出行建议”。

“更好地漫步！
更好地骑行！我想能和孩子们安心在 Western 周围散步。交通稳静措施！”

2019 年 9 月会议上的社区反馈



2019 年 10 月会议的研讨会活动

出行目标：

- 引入一个更精细的街道和街区网络，打造一个多式联运街道网络，方便人们步行、骑自行车、使用公交和开车穿越该地区，缓解现有街道的负担
- 为从 Everett Street（主要是 Holton Street 和 Western Avenue）两侧住宅区步行和骑自行车的人建立东西向连接
- 建造人行道，使其不仅易于通行，并且让所有人都乐于步行
- 通过新建一条安全平稳的 Western Avenue 自行车道鼓励民众骑自行车出行，让它成为安全的通勤方式和每天的出行选择
- 通过实施改进（如专用的公交通道）优先安排 Western Avenue 沿线的公交出行，提高公交使用率
- 整合改进的街道网络，以促进预期增长，并创造更多传统的街道地块

分区建议

制定这些建议的目的是达成社区愿景，实现规划框架中描述的出行改善。

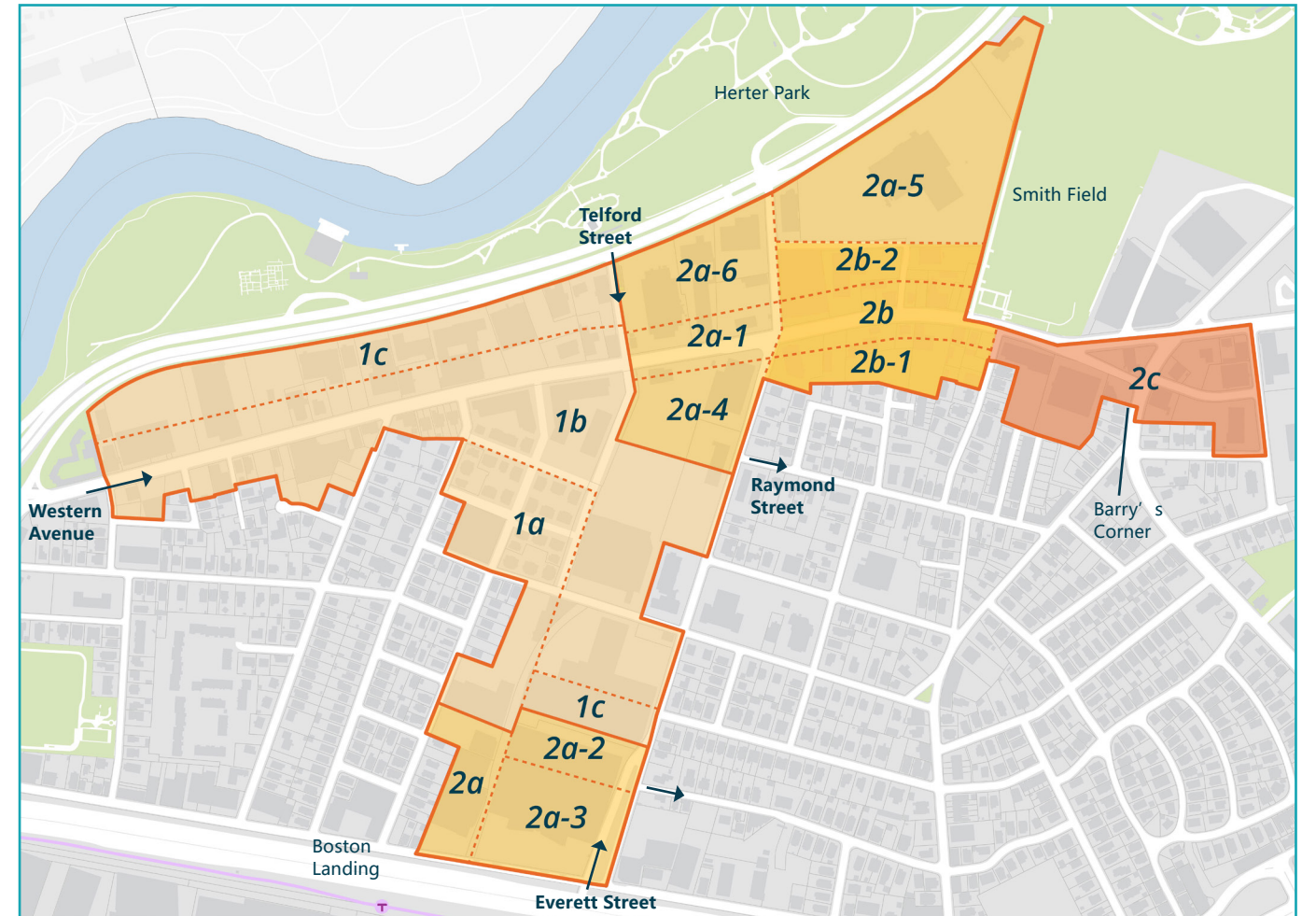


以下图表和地图说明了拟写入波士顿分区法第 51 条的提议建筑和开放空间控制。以下控制措施旨在帮助协同工作，在整个规划过程中对其进行了建模，以确保其有效限制新建筑体量并确保建筑之间提供必要的开放空间。

这些分区限制将共同管理和缓解可能与新开发相关的不利影响。

城市设计和交通指南对分区加以补充，并将建立与以下方面相关的最佳实践：

- 现场环境
- 现场设计
- 街道、人行道和建筑回缩
- 停车和装货区
- 项目体量
- 建筑高度和密度
- 停车结构
- 屋顶机械
- 开放空间的设计和尺寸设定
- 文案编制
- 环境和舒适
- 连接性



提议的分区和指标汇总

区域	FAR	激励 FAR	地块覆盖率	高度	激励高度/实验室机械	住宅	零售/文化	实验室
1a	2.5	-	60%	45 ft	-	✓	✓	-
1b	2.5	-	60%	65 ft	-	✓	✓	-
1c	2.5	-	60%	90 ft	-	✓	✓	-
2a	3.5	4.0 / 4.25	60%	65 ft	-	✓	✓	✓
2a-1	3.5	4.0 / 4.25	60%	75 ft	-	✓	✓	-
2a-2	3.5	4.0 / 4.25	60%	90 ft	-	✓	✓	✓
2a-3	3.5	4.0 / 4.25	60%	125 ft	- / 165 ft	✓	✓	✓
2a-4	3.5	4.0 / 4.25	60%	125 ft	-	✓	✓	-
2a-5	3.5	4.0 / 4.25	60%	135 ft	170 ft/175 ft	✓	✓	✓
2a-6	3.5	4.0 / 4.25	60%	150 ft	185 ft/ -	✓	✓	-
2b	3.5	4.0 / 4.25	70%	75 ft	-	✓	✓	✓
2b-1	3.5	4.0 / 4.25	70%	90 ft	-	✓	✓	✓
2b-2	3.5	4.0 / 4.25	70%	135 ft	170 ft/175 ft	✓	✓	✓
2c	3.5	4.25	80%	90 ft	-	✓	✓	-

