

Western Avenue 走廊研究和重新分區



DRAFT: July 2022



01.

執行摘要和規劃架構

摘要

Western Avenue走廊研究和重新分區是實現15多年來社區願景構想和規劃的下一步。

過去15年來，由於發展的壓力、社區參與和重點規劃，North-Allston街區已經發生了顯著變化。為了應對這些變化，過去的規劃舉措揭示了關鍵的社區目標：

- 獲得更多住房，特別是可負擔住房；
- 更多的開放空間和更好的連接；
- 多式聯運和改善公共交通；
- 更強大的藝術和文化社區；以及
- 更有活力的Barry's Corner。

雖然上述願望中有許多已經透過Charlesview Residences、Smith Field和Herter Park露天劇場改善、Charles River Community Health，以及高速路總部重建等專案得以實現，但是仍有巨大的未開發的潛力，可實現更積極的變化。該地區仍然有大面積的地面停車場和陳舊的商業建築；Western Avenue的行人和自行車的通行條件差強人意，而且缺乏安全感；居民要去查里斯河和Allston Village仍然非常困難。



Jessica Unterhalter和Katey Truhn在Western Avenue的公共藝術作品

Western Avenue走廊研究和重新分區是在社區、波士頓規劃與發展局以及波士頓市的密切協商下進行的。為了實現社區尚未實現的目標，本研究依賴三個主要部分：

- 新的分區以激勵私人開發商提供社區所期望的土地用途，公共領域改造，以及公共利益。
- 城市設計指南，以確保新的開放空間和新的開發設計能夠滿足居民的需求。
- Western Avenue多式聯運的交通計畫，包括支持預期成長的短期和長期計畫。



Smith Field



Western Avenue走廊研究區域的邊界，與重要的社區資產和最近的開發案重疊

實現上述三個實施策略的成果，需要該地區的公共和私人投資合作。為了調解社區目標和市場壓力，本研究提出了一些具體的土地使用、建築和交通控制措施，以確保沿Western Avenue的新開發案將：

- 支持全區的住房成長。
- 透過住宅密度獎勵，鼓勵創造大量新的收入限制住房。
- 鼓勵藝術和文化空間。
- 透過混合的土地用途和足夠的密度，打造繁華的街區和商業零售，為整個Western Avenue的居民服務，特別是Barry's Corner至Telford Street。
- 支持在Barry's Corner和Lincoln Street附近建立新的零售和辦公/實驗室空間（靠近Boston Landing通勤鐵路站）。
- 限制建築高度和體量，與現有的社區結構相適應。
- 創造新的開放空間，包括在North Allston的中心建立一個1-2英畝的重要開放空間。
- 確保新開發案具有人性化的規模，保證獲得陽光的照射，並減少街道層面的風力影響。
- 將地面停車場轉換成透水的開放空間，將有助於雨水管理。
- 擴大目前的街道網路，修建新的街道和從社區到查理斯河的连接通道，並採用規範化的街區結構。
- 支持多式聯運和交通改善，特別是在Western Avenue，包括啟用未來的公交專用道。

隨著時間，經濟條件和社區願望可能會有變化，但是本研究描述的核心原則將為Western Avenue的發展奠定基礎，並滿足周邊居民的需求。



「Continuum」，一個最近完成的住房實例



作為「180 Telford Street」住宅專案的一部分而建立的開放空間



沿著Telford Street的小藍車（Blue Bike）服務站



Western Avenue · 西向「Speedway總部」和「Continuum」住房開發案

規劃時間表

願景規劃

2019年秋季/2020年冬季

- 開放參觀日：回顧過去的規劃 (2019年9月)
- 徒步和自行車導覽 (2019年10月)
- 研討會 (2019年10月)
- 審查研討會的成果 + 開發可行性和利益 (2019年12月)
- 開發可行性和利益 (續) (2020年1月)
- 出行改善的組成要素

2020年春季

由於Covid-19 · 公共進程暫停

制定架構

Summer 2020

- 與規劃師的遠程聊天 (2020年7月)
- 初步的城市設計架構和房地產分析 (2020年8月)
- 土地利用情境 (2020年8月)

「深入研究」

Fall 2020 / Winter 2021

- 可負擔住房 (2020年9月)
- 與規劃師的遠程聊天 (2020年10月)
- 城市的永續發展和藝術與文化政策概述 (2020年11月)

完善建議

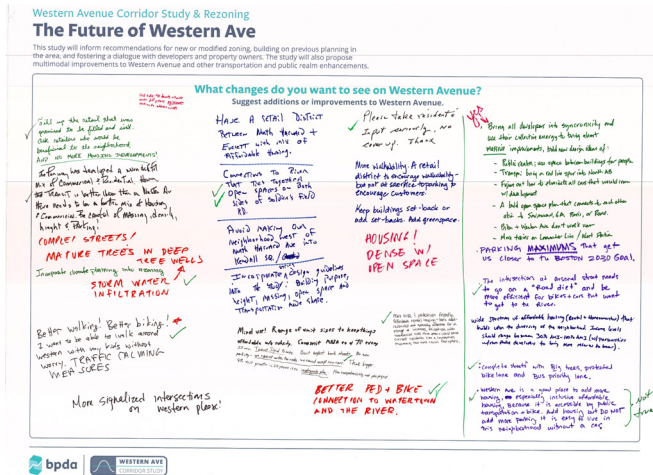
Spring / Summer 2021

- 審查原則 · 介紹架構 · 以及分區建議 (2021年3月)
- 交通分析和短期多式聯運建議 (2021年4月)
- 城市設計和住房修訂 (2021年5月)

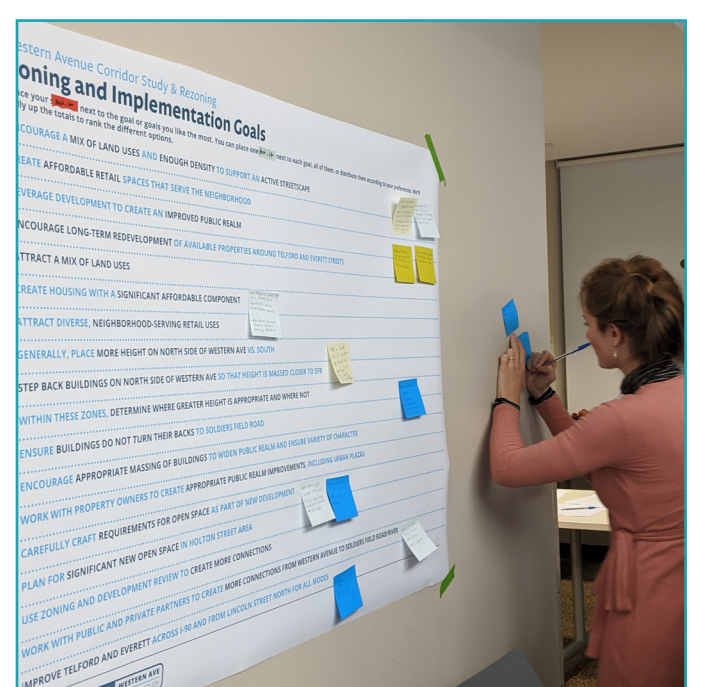
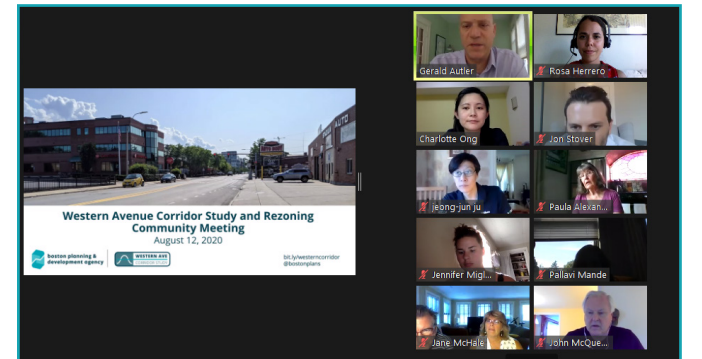
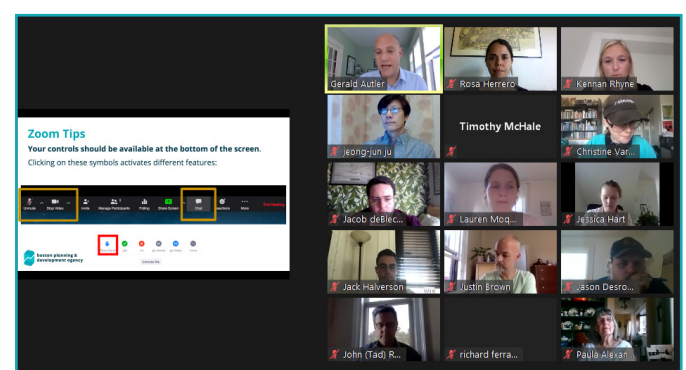
落實各項建議

Fall 2021 / Summer 2022

- 城市設計細化
- 交通更新
- 報告草案
- 最終報告
- 重新分區



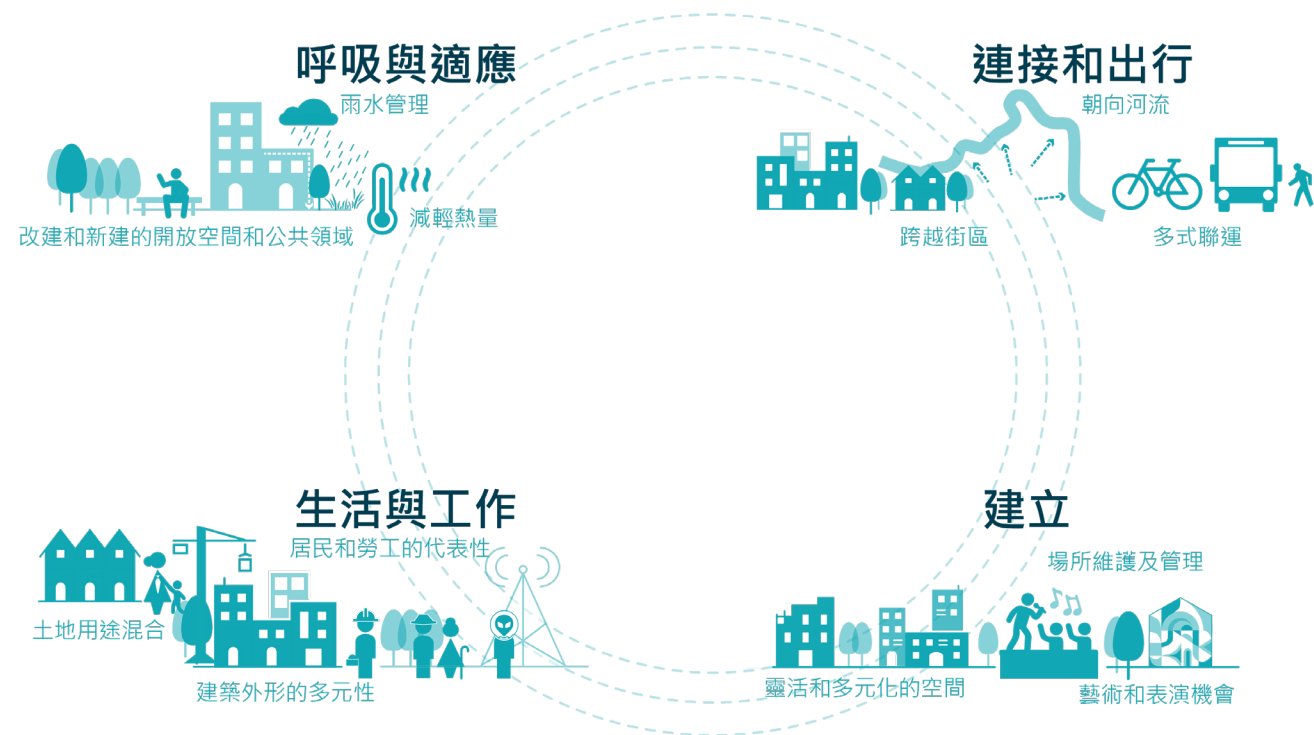
在社區參與流程中完成的研討會活動



從2019年秋季到2022年夏季 · 規劃流程中的社區參與概要

Western Avenue的未來

Western Avenue走廊研究和重新分區為設計良好、聯繫緊密、規模適當的發展提供指南，與現有的Allston社區相輔相成，形成一個充滿活力、以人為本、多式聯運的區域。



規劃架構為Western Avenue的连接、適當的規模和精心設計的未來確立方向，是對現有North Allston社區的補充。在與居民的交談中，對Western Avenue走廊的未來浮現出三個清晰的願景。居民希望看到：

- 四通八達、出行方便的Western Avenue
- 能夠透過新的開放空間呼吸並適應未來發展的Western Avenue
- 現有和未來居民可以安全和有成效地生活、工作和創造的Western Avenue。

為了實現這些目標，規劃架構提出了三項策略：

- 新分區將確保新開發案有適當的規模，並支持對社區有重要意義的用途
- 設計指南將把這些目標轉化為現實世界的解決方案
- 交通改善將打造一個多式聯運的Western Avenue。

本報告提出的建議是基於社區對話和回饋以及BPDA及其顧問的分析。這些建議構成了未來成長的架構，財政上可行，並有顯著的效益，如可負擔住房、新的開放空間和社區商業零售。架構也經過測試和修訂，以確保交通網絡能夠支持擬議的未來成長，而且開發案能夠提供安全的出行選擇，並與其他城市政策和目標相一致。



目前的Western Avenue景觀



Western Avenue未來景觀假想

生活、工作和創造

新的分區和指標將引導Western Avenue實現多元化的土地使用，著重開發可負擔住宅、商業/實驗室和新的臨街零售。Barry's Corner和Lincoln Street附近的混合用途節點將透過零售和鄰里服務設施為社區帶來人氣和活力，創造更多全天候的活動區域。住宅用途貫穿始終，並有底層零售和（或）小規模生產，反映了社區對21世紀社區的願景，同時確保Allston現有的文化資產保持完整，未來文化欣欣向榮。

呼吸和適應

設計指南將有助於設定對新開發案特徵的期望，其中公共領域、藝術和永續性將成為重點。遵循這些準則將確保新開發案與現有的社區相輔相成，而社區本身也將能夠適應變化。設計指南也有助於策劃開放空間的設計，以促進永續性，並建立社區和查理斯河之間的通道。

連接和出行

透過整合新的當地街道和建立多式聯運的Western Avenue，交通改善將使該地區的交通更安全；緩解目前的擁堵；促進未來的發展；並使該地區的居民、上班族和遊客能夠享有更強大的開放空間網路。

生活、工作和創造

規劃架構將Western Avenue設想為一個充滿活力的混合用途走廊，在Barry's Corner和Boston Landing附近有更高密度的節點。



土地使用架構

在多次社區會議上，居民表示該地區需要住房，尤其是可負擔住房。本計劃建議的分區將允許較小規模的住宅建築和新的綠地將現有的住宅區連為一體，並在Western Avenue和Soldiers Field Road之間提供一個有更多通道的環境，加強與查理斯河的實體和視覺連接。人們極力希望Western Avenue全線建成一條零售商業街。在Telford和Everett街之間的現有購物中心被設想為一個關鍵的社區服務零售地點，如雜貨店和新的住房。

為了滿足許多居民對強化Allston豐富的藝術和創意特徵的願望，在Barry's Corner節點和Boston Landing的「以公共交通為導向的開發」（TOD）節點，將允許和鼓勵藝術和文化活動空間。文化用途，包括創意部門的工作空間和文化設施，將透過再開發而優先保留。新開發案提出的公共領域基礎設施改造將為藝術、文化和其他場所營造和場所管理舉措提供聚集地

和場所。

此外，居民對開發案將在社區和查理斯河之間形成一堵「牆」表示擔憂。社區傾向於更高的設計，主要位於Western Avenue以北並且更接近河流，這樣可以避免對地面體驗的過度影響，同時也希望整個走廊的高度呈錯落設計，以避免單調。

因此，規劃架構所建議的分區將大規模的商業、辦公和實驗室開發限制在某些區域，使這些區域的密度、規模和交通影響得到更好的管理。在整個研究區域，將對住宅用途和建立更多的收入限制性住房給予開發密度獎勵（見第31頁的「住宅可負擔性激勵」）。

研究區域的其餘部分將用來開發新的住房，為各種家庭類型

「建立在社區多元性之上的廣泛可負擔住房（出租+自住）。」

2019年9月公眾會議的社區回饋



Western Avenue沿線的公共藝術

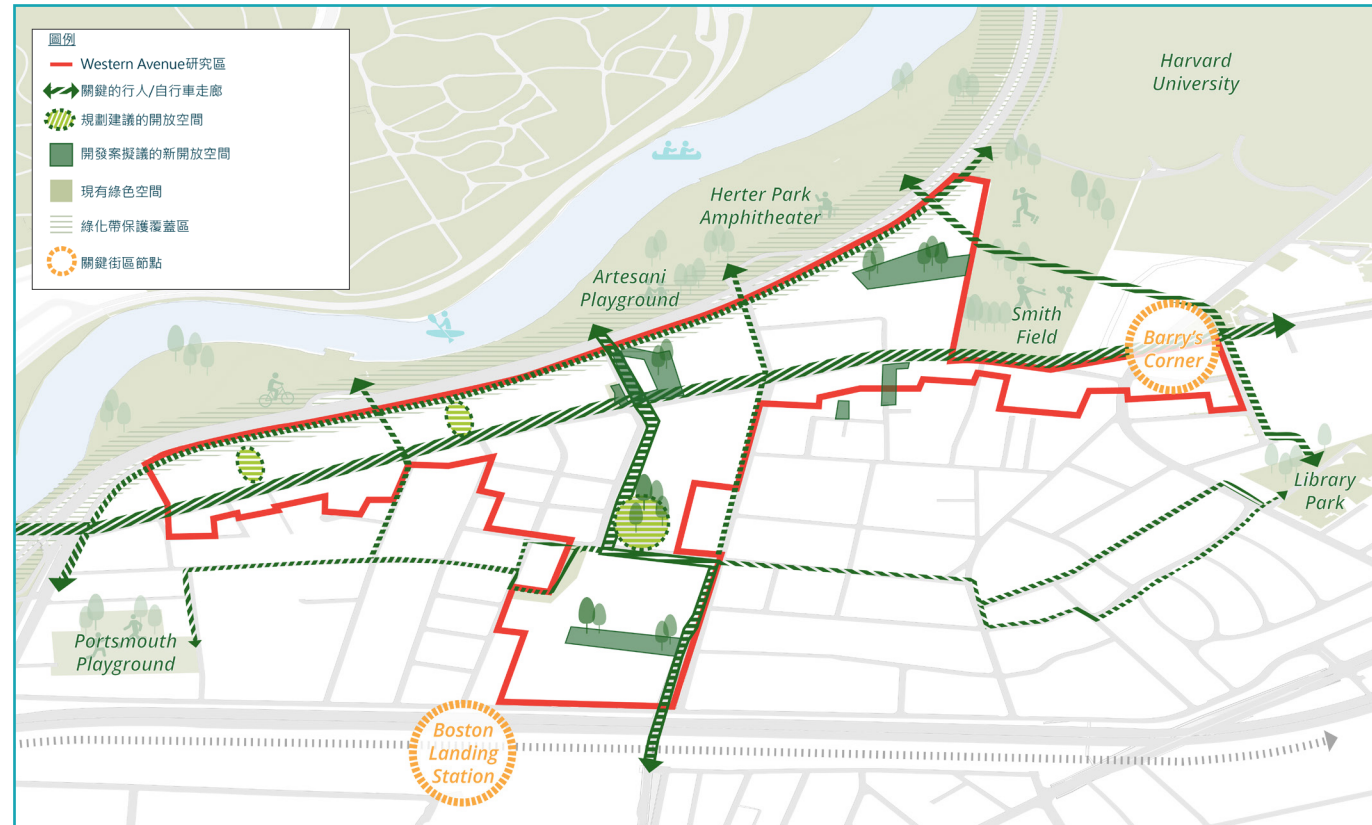
和收入水準的居民服務。具體而言，Telford Street和Barry's Corner之間大部分的Western Avenue路段被設想為街區主街道，兩旁是商業零售和其他活躍的用途。這個路段將允許更高的高度和密度，以及實驗室和商業用途。這種額外的密度將有助於提供居民今天必須離家很遠才能獲得的活躍和蓬勃用途。

土地使用目標：

- 透過混合的土地用途和足夠的密度，打造繁華的街區和商業零售，為整個Western Avenue的居民服務，尤其是以Barry's Corner至Telford Street為重點
- 支持Lincoln Street附近靠近Boston Landing MBTA通勤鐵路站的混合用途TOD節點
- 允許在整個研究區域內開發住房
- 利用開發案打造更好的公共領域，透過騰挪來修建更寬的人行道，為其他出行設施改造提供空間，並限制建築占地面積，以確保留出足夠的空間來容納新的開放空間和廣場
- 透過開發密度獎勵，在整個研究區域修建更多的收入限制性住房（見「密度獎勵：創造收入限制性住房」，第31頁）
- 允許對現有零售和工業用途進行重新開發，以修建更多的新住房和服務社區的商業零售，如雜貨店
- 允許小規模的商業用途，如專業辦公室、零售業和底層商鋪的工藝品生產
- 鼓勵在整個研究區保留或重新安排藝術和文化用途空間

呼吸與適應

規劃架構將Western Avenue設想為開放空間和交通節點，包括新的開放空間和一個改造的公共領域。



開放空間架構

公共領域包括可供公眾使用的空間、裝置和路徑，使社區充滿活力。上述定義包括開放空間，如傳統的綠色公園、綠色「連接」走廊、小型街頭公園和景觀廣場，以及配有綠化帶、行道樹、咖啡座和多式聯運網站的更寬的人行道。

Allston居民重視現有的開放空間，如Smith Field、Herter Park、查理斯河保留地，以及Artesani和Portsmouth操場。居民希望將Everett街兩側的住宅區連接起來，並與河流建立更緊密的連接。長期以來，居民也設想在Everett Street和Telford Street之間建立一個重要的新公園，提供1-2英畝的新開放空間。

透過開發審查程序，設計指南確保新開發案規定能夠創造這些連接的開放空間類型，如綠色連接走廊、小型街邊公園和廣場。設計指南也有助於塑造建築的形式，透過建築物騰挪和騰退創造更多的開放空間和視覺連接。總體而言，這些新的開放空間將透過綠色空間、新的街道和充滿活力的節點（如Barry's Corner），將現有和新開發的建築融為一體。

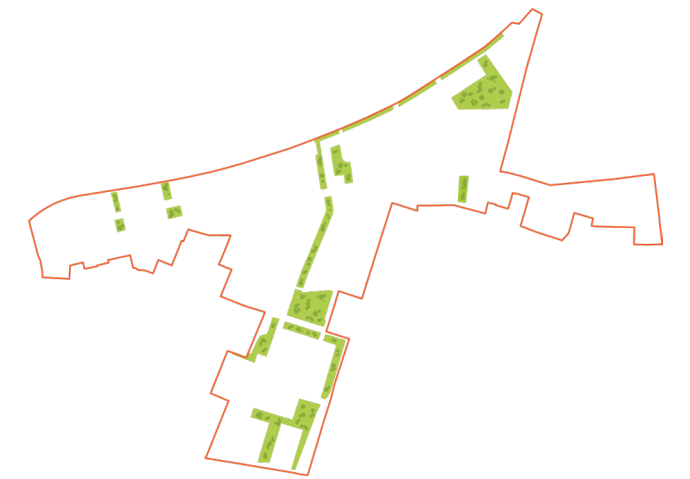
更多的開放空間本身是好事，但為了滿足Allston居民的需求，它還需要精心設計。開放空間，無論是公共還是私人，都在幫助城市「呼吸」方面扮演了重要角色，可以減輕空氣污染，吸收雨水，減少熱島效應。這個規劃架構旨在確保開放空間和公共領域的投資與再開發同時進行。開發案將被要求為擴大公園資源和公共領域做出貢獻，其高度應與專案的規模及其影響相稱。

採用設計指南確立的最佳做法，在如今僅有地面停車場或其他無法使用或無法進入的區域，本計劃可以帶來9到10英畝的新綠地、廣場、綠道和其他可用的公共和地面設施。關於本計劃提出的設計指南的更多資訊，請見第38頁的「城市設計指南」。

「存在開放空間——河流！——但需要有通道。」

「開放空間必須向公眾開放！」

2019年12月公眾會議的社區回饋



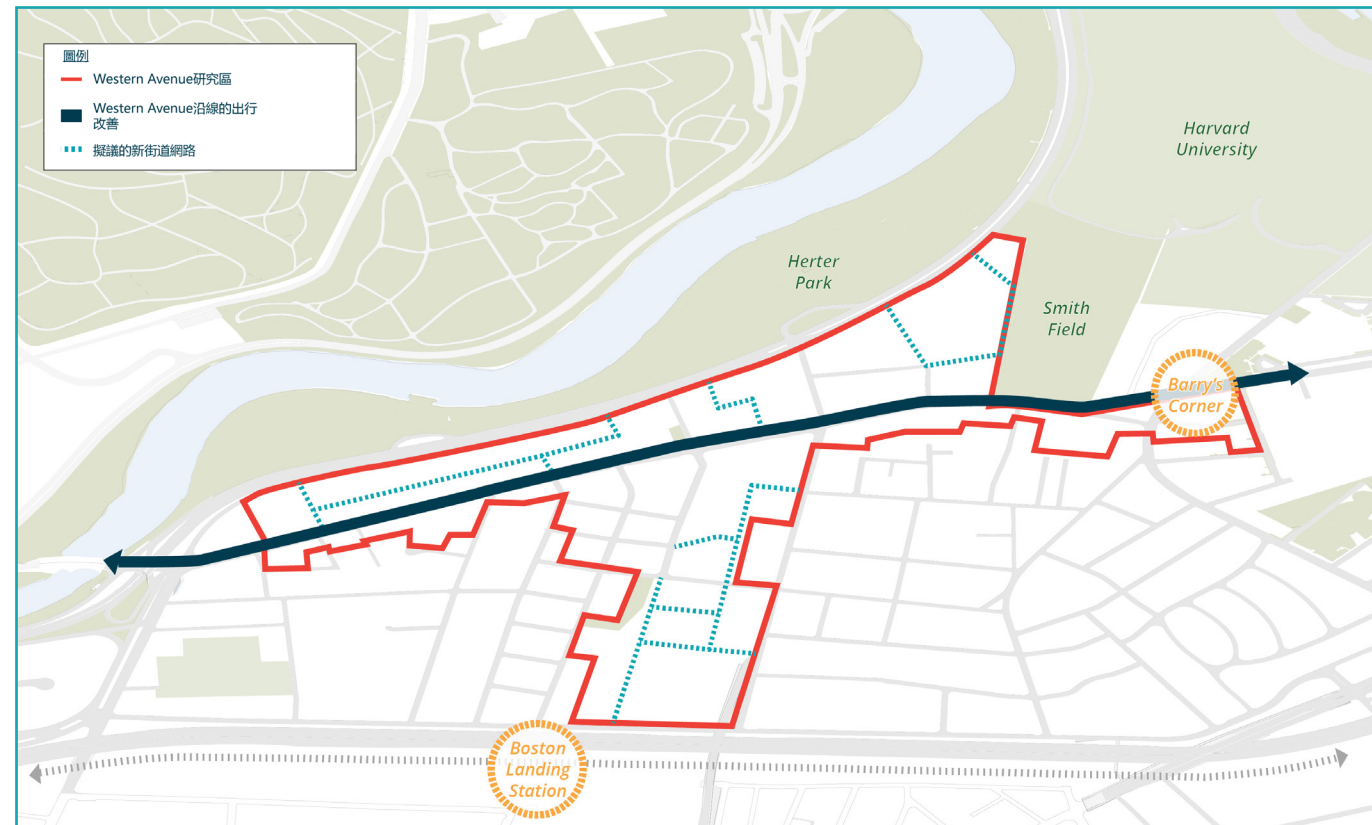
透過開發提供9-10英畝的新公共開放空間的潛在地點

開放空間的目標：

- 將現有和未來的住宅開發與北邊的查理斯河和南邊的Boston Landing通勤鐵路站連接起來，形成一條從Telford到Holton到Everett Street的寬闊綠色走廊
- 連接至跨越Soldiers Field Road的新建和改建的交叉路口（透過與自然資源保護與利用署的協調）
- 在Telford Street和Everett Street之間開發一個1-2英畝的公園，連接現有的住宅區
- 建立小型街邊公園，方便從Western Avenue到查理斯河的連接
- 改善從Western Avenue到查理斯河的視覺連接
- 為較高的建築提供指導準則，如果設計得好，可以創造高品質的行人體驗，並在建築之間留下豐富的視覺和實體連接

連接與出行

規劃架構設想Western Avenue是一條多式聯運的街道，包括一條低應力的新建自行車道和公交專用道。



出行架構

Allston的居民強烈希望增加Western Avenue沿線的交通和出行選擇。2019年10月，研討會的與會者被要求在有限的街道路權內為某些交通模式分配空間。改善公車和自行車設施是最優先的選擇，領先於其他選項，包括路邊停車。2021年4月，規劃團隊提出了Western Avenue的短期設計概念，並對與會者進行調查，徵求他們的回饋。對於「安全和高效率的多式聯運（公交和自行車）比路邊停車更優先」這一說法，超過三分之二的受訪者（43人）表示「同意」或「非常同意」。

為此，規劃架構提出了一系列的出行改善和公共領域強化專案，核心是沿Western Avenue增添一條新的公交專用道的提議。一旦實施，這些選項（更好的交通基礎設施、人行道水平的自行車設施和更寬的人行道區）將使更多人能夠安全步行和騎車通過該地區。

居民也對該地區新的車輛交通影響表示關注，特別是對新開發案的停車問題。2021年冬春時節規劃團隊進行一項調查，以徵

求當地企業和組織對其交通和停車需求的意見，制定一項使所有人受益的完善路邊使用管理策略。問卷回應凸顯了許多企業都有專門的路邊停車位供員工或顧客使用。短期停車通常被安置在路邊停車位或不受限制的路邊停車位。雖然短期顧客和訪客停車被視為一種需求，但調查對象也指出，需要更多的自行車停車位、更安全的自行車基礎設施，以及改善的公共交通。

居民要求改善交通，考慮到Allston其他地方和附近社區（如Watertown）的成長，BPDA對此進行了健全的交通模型分析。

透過上述各類處理措施，將為在該地區生活和工作的人提供各種安全和便利的交通選擇，同時支持全市的交通模式轉換和出行目標，並適應新的成長。關於上述新街道網路和Western Avenue的多式聯運建議的細節，請參見第51頁「05. 出行建議」。

「更好的步行！
更好的騎行！我
希望能和孩子
一起在Western
Avenue周邊步行
而無需擔心。交

2019年9月會議的社區回饋



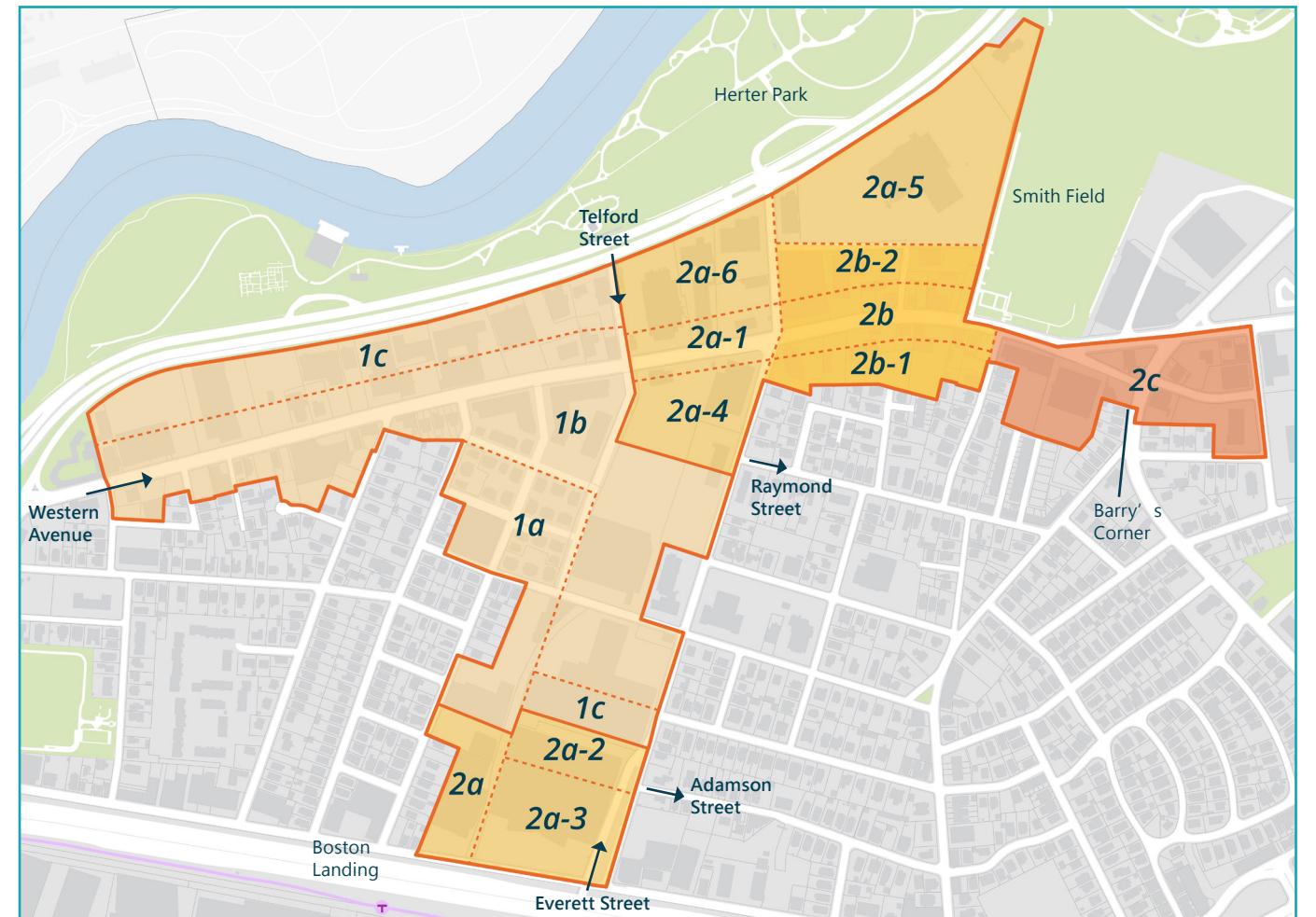
2019年10月會議的研討會活動

出行目標：

- 引入更細微的街道和街區網路並創造一個多式聯運的街道網路，讓步行、騎自行車、搭公車和開車的人都能在該地區通行，而不會給現有街道帶來負擔
- 為從Everett Street兩側的住宅區步行和騎自行車的人修建一條東西向的連接通道，主要位於Holton Street和Western Avenue
- 建立人行道，不僅可以方便地穿越（無論個人的體能如何），而且可以愜意地行走
- 透過低應力的新建Western Avenue自行車道，鼓勵自行車成為可行、安全的通勤和日常出行選擇
- 透過一系列改造，如公交專用道，優先考慮沿Western Avenue的公車出行，以促進公車的使用
- 建設完善的街道網路，促進預期的成長和創造更多傳統大小的街區

分區建議

這些建議的制定是為了實施社區願景，實現規劃架構中描述的出行改善。



擬議分區和衡量標準摘要

以下圖表和地圖說明了擬寫入《波士頓分區法》第51條的建築和開放空間控制措施。下述控制措施旨在共同使用，它們在整個規劃過程中均經過建模分析，以確保能有效限制新建築的規模，並確保在建築之間留出必要的開放空間。

城市設計和交通指南將對分區進行補充，並將建立與以下相關的最佳實踐：

- 場地環境
- 場地設計
- 街道、人行道和建築騰挪
- 停車和裝載
- 專案規模
- 建築高度和密度
- 停車設施
- 屋頂機械
- 開放空間的設計和尺寸
- 規劃
- 環境和舒適
- 連接性

這些分區限制將管理並降低與新開發案有關的潛在不利影響。

區域	容積率 (FAR)	激勵性FAR	建築覆蓋率	高度	激勵高度/實驗室機械	住宅	零售/文化	實驗室
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	-	✓	✓	-

