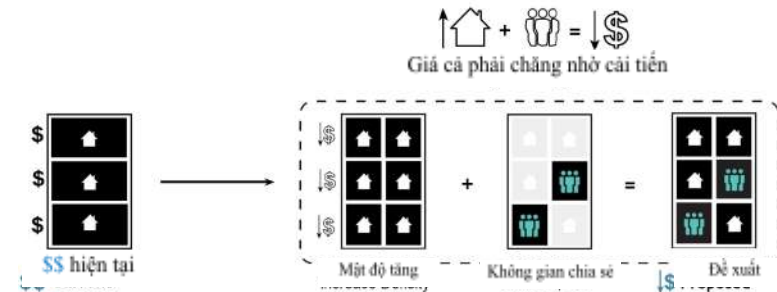


# FUTURE NOW DECKER

## ĐỀ XUẤT Ý TƯỞNG

Những thách thức được đặt ra khi cố gắng hình dung một ngôi nhà ba tầng trong tương lai là rất lớn: lịch sử, kinh tế, cộng đồng và tính bền vững chỉ là một vài chủ đề cần phải giải quyết. Một cuộc khám phá trong bối cảnh lịch sử ngôi nhà ba tầng cho thấy những tiêu chuẩn lỗi thời vẫn còn. Chúng tôi có cơ hội đánh giá lại những tiêu chuẩn này và kiến tạo nhà ở đáp ứng nhu cầu của thành phố ngày nay.

**Now Decker là một thử nghiệm nguyên mẫu được trình bày trong bối cảnh cuộc sống đương đại vào năm 2021 và lâu hơn thế nữa.**



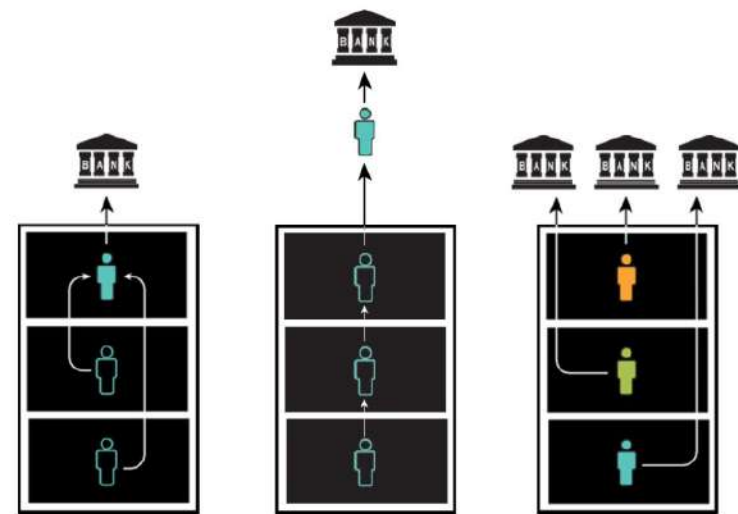
Nhà ba tầng của Boston rất phổ biến và có thể dễ dàng tìm thấy khi truy cập các trang web bất động sản ở các khu phố Dorchester, Mattapan, Roxbury và Hyde Park. Bắt đầu từ cuối thế kỷ 19, kiểu xây dựng nhà ở này đã trở thành một đặc điểm định hình của một khu đô thị mới. Ban đầu có mục đích là để sở hữu được nhiều căn, thị trường bất động sản ngày nay và cuộc khủng hoảng nhà ở hiện tại của chúng ta đã dẫn đến chi phí đầu vào cho nhà ở cao ngất ngưởng.

Làm sao chúng ta có thể định hình lại phần cổ phiếu nhà ở tăng trưởng nhiều này của Boston nhằm đáp ứng các nhu cầu về khả năng chi trả, mật độ và sự đa dạng?

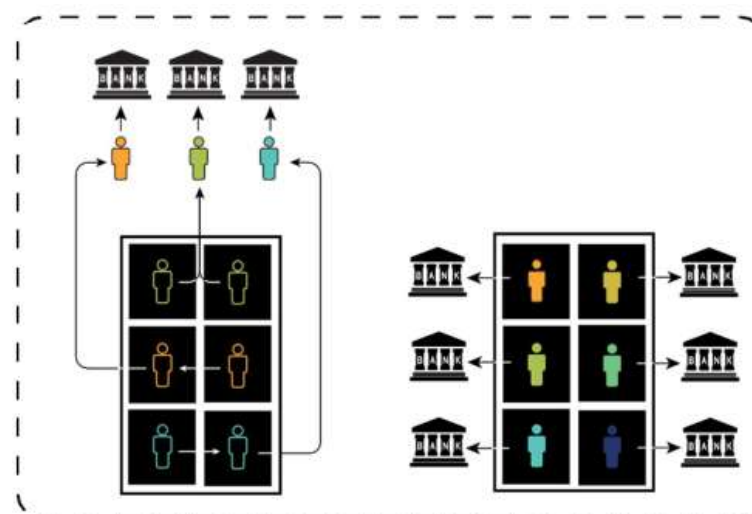
Now Decker đang tìm cách đánh giá lại cách một khu đô thị ở Boston để có thể đáp ứng gia tăng mật độ trong khi cung cấp khu vực sinh sống chung, khu vực tập trung vào cộng đồng và không gian mở. Sử dụng các ví dụ về nguyên mẫu nhà ở hiện có làm tiền lệ (cohousing, căn hộ nhỏ), Now Decker chia nhỏ các căn hộ thông tầng, lớn điển hình thành các căn hộ studio và căn hộ một phòng ngủ nhỏ hơn. Sự lưu thông được “lập trình” để tạo ra các không gian chung nằm rải rác trong tòa nhà. Những khoảng không gian này tạo cơ hội để tụ họp, xây dựng cộng đồng và gặp gỡ với những người hàng xóm.

Do chi phí sở hữu nhà ba tầng truyền thống cao, các căn có quy mô nhỏ hơn giúp các mô hình tài chính dễ tiếp cận hơn, trong khi không gian cộng đồng ở tầng trệt mang đến cơ hội tạo doanh thu. Kết nối trực tiếp với khu vực nhà ở giá cả phải chăng của Boston mở ra nhiều cơ hội chứ không phải là hình thức phát triển nhà ở mua-xây-bán truyền thống.

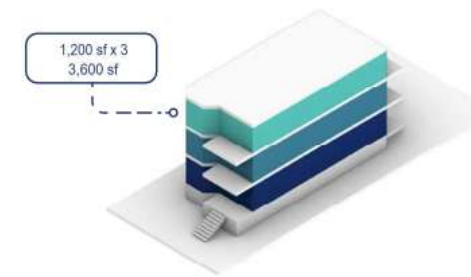
Giờ đây, Decker được hình dung như một nguyên mẫu mới để sống — một kiến trúc thích ứng có thể được bố trí trên các địa điểm thành phố với kích thước, hình học hoặc bối cảnh khác nhau.



Sở hữu hiện tại



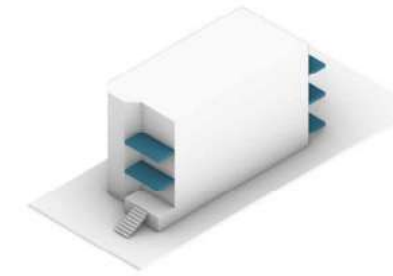
Sở hữu đề xuất



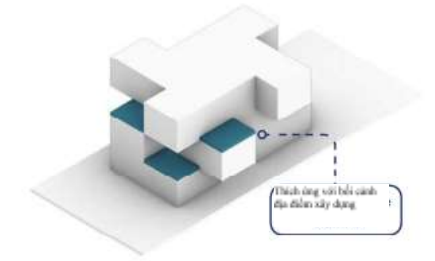
Phân chia căn



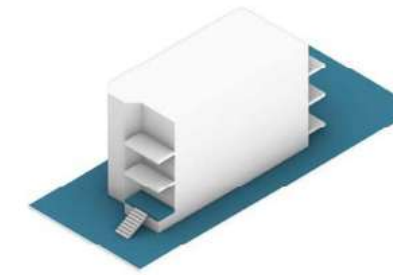
Phân chia phòng



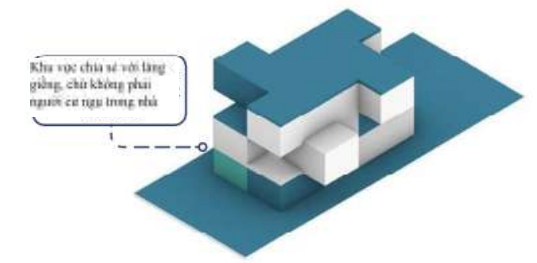
Ban công riêng



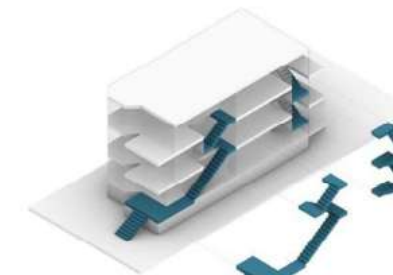
Ban công



Không gian chung hợp nhất

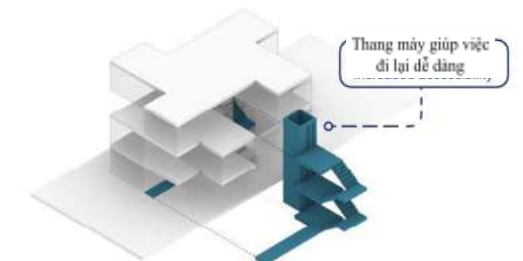


Không gian chung phân tán



Lưu thông mở rộng

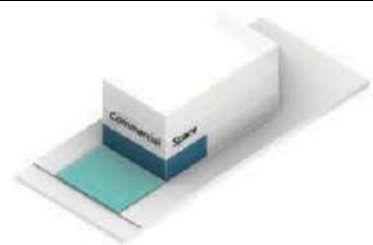
Nhà ba tầng hiện tại



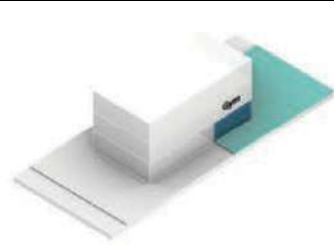
Lối lưu thông tập trung

Nhà ba tầng đề xuất

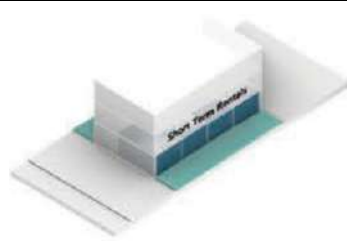




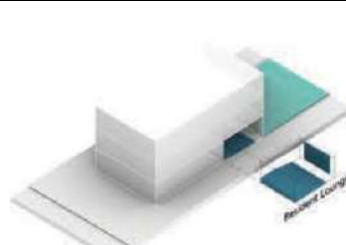
Không gian thương mại  
Kích hoạt kinh doanh mặt tiền ở tầng trệt



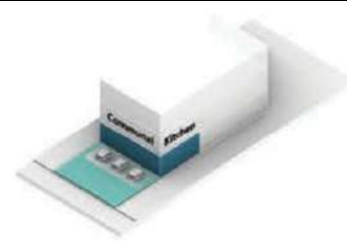
Phòng tập thể dục chung  
Hoạt động theo nhóm ở sân sau



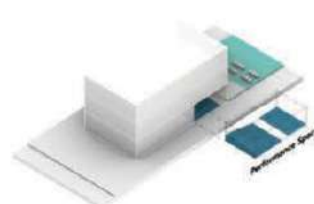
Cho thuê ngắn hạn  
Các căn hộ kiểu khách sạn "có lối vào sân phụ giúp tăng mật độ sinh sống ở tầng trệt



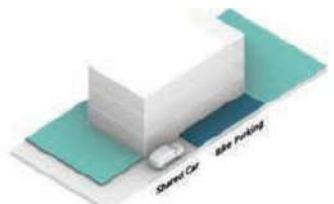
Sân  
Tùy chọn kết nối với bên ngoài



Bếp chung  
Khu ăn uống ngoài trời tiếp giáp Phố Liven



Không gian biểu diễn  
Chỗ ngồi trong nhà / ngoài trời cho các sự kiện và biểu diễn



Đi chung và chỗ để xe đạp  
Giảm chỗ đậu xe cho không gian xanh



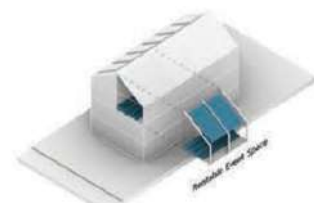
Ban công riêng  
Ban công thuận tiện gắn liền với các căn



Phòng giặt ủi  
Cơ sở giặt là kết hợp giúp các căn nhỏ hơn và mật độ cao hơn



Phòng thư tín  
Khu vực gửi thư và kiện hàng



Không gian sự kiện cho thuê  
Mặt dưới của mái dốc được sử dụng để tăng hình ảnh



Năng lượng mặt trời /PV cộng đồng  
Chia sẻ năng lượng với láng giềng



Khu vườn  
Các lô đất cho cư dân thuê riêng



Ban công chung và Tiệc nướng  
Không gian bên ngoài rộng lớn để tụ tập và nấu nướng



Studio nghệ thuật / Không gian làm việc chung  
Không gian chia sẻ bổ sung giúp có nhiều căn hơn

### CẢI THIỆN SỨC KHỎE LÁNG GIỀNG

Ý nghĩ đầu tiên trong đầu đó là một loạt các khu vực cộng đồng đã được nghiên cứu để không chỉ mang lại lợi ích cho người dân mà còn mang lại lợi ích cho toàn bộ cộng đồng lớn hơn. Khi bối cảnh xung quanh nhà ở thay đổi theo từng xu hướng phát triển, nhu cầu riêng của mỗi cộng đồng cũng vậy. Bằng cách quy hoạch các tiện nghi địa phương (phòng tập thể dục, tiệm giặt là, không gian làm việc chung, v.v.), chúng tôi có thể đánh giá khu vực nào có thể được giới thiệu trong một cộng đồng để cải thiện sức khỏe tổng thể của khu phố. Việc giới thiệu các khu vực cộng đồng này sẽ tạo ra nhiều không gian có thể đi bộ hơn đồng thời tạo ra các cơ hội độc đáo cho tòa nhà để tạo thu nhập, bên cạnh các mô hình cho thuê truyền thống.

Việc tích hợp khu vực tạo thu nhập này không chỉ mang lại các cơ hội tài chính mà còn đưa ra một cách mới để giải quyết vấn đề này. Trong các nhà ba tầng hiện tại, sân trước và sân bên chủ yếu không được quy hoạch đầy đủ, tạo nên những khoảng trống thường được sử dụng không đầy đủ. Thay vào đó, bằng cách chèn một không gian chia sẻ dọc theo tầng trệt của địa điểm xây dựng, kết nối giữa nội thất và ngoại thất trở nên mạnh mẽ hơn nhiều vì các hoạt động có thể ra khỏi tòa nhà, tạo ra các cộng đồng sôi động và sống động hơn.



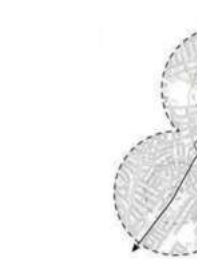
Phòng tập thể dục hiện có



Cửa hàng giặt là hiện có



Không gian xanh công cộng hiện có



Không gian làm việc chung hiện có



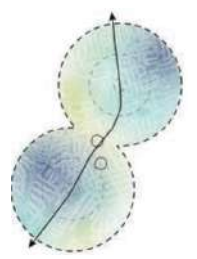
Cửa hàng tập hóa hiện có



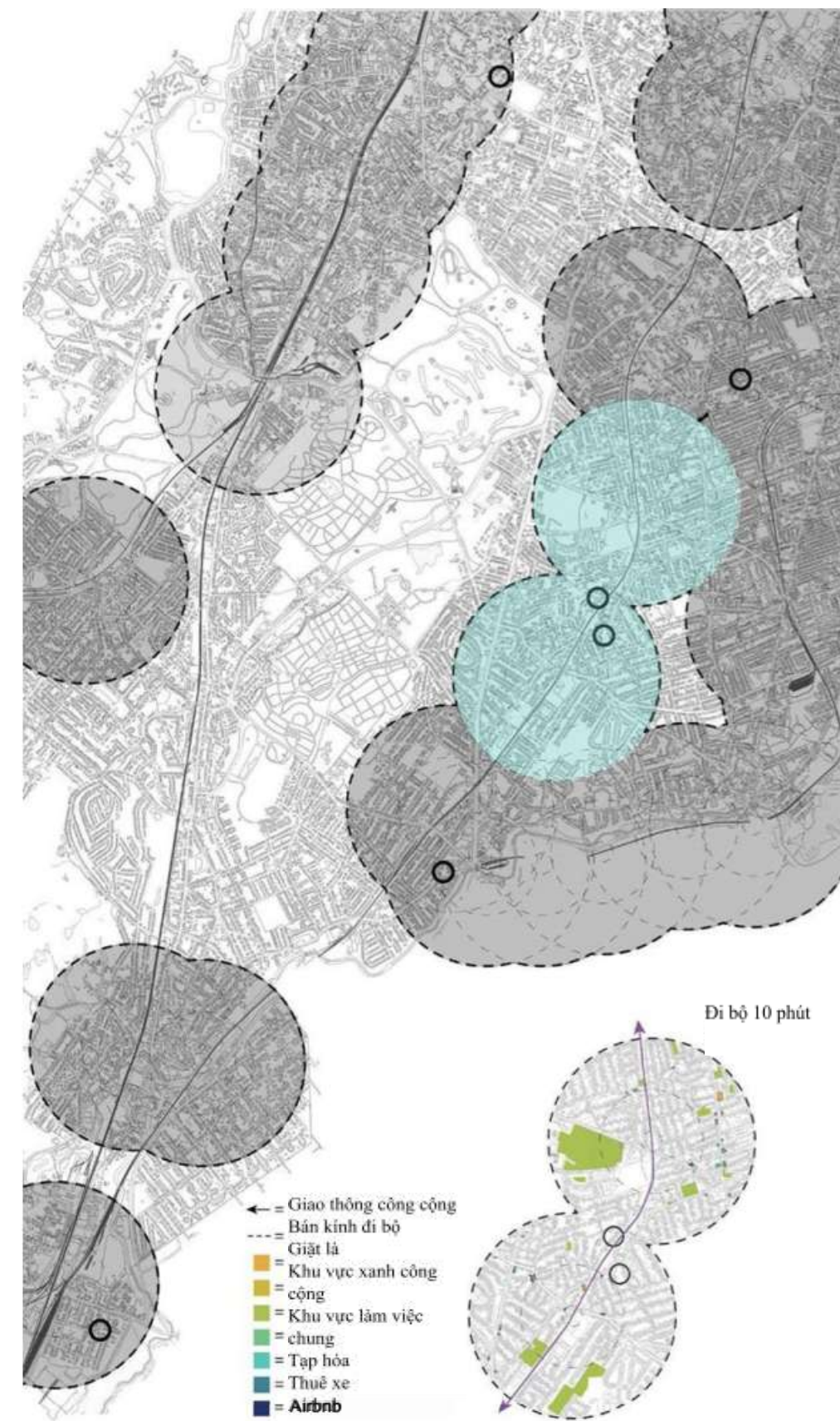
Các địa điểm cho thuê xe hiện có



Vị trí Airbnb hiện có



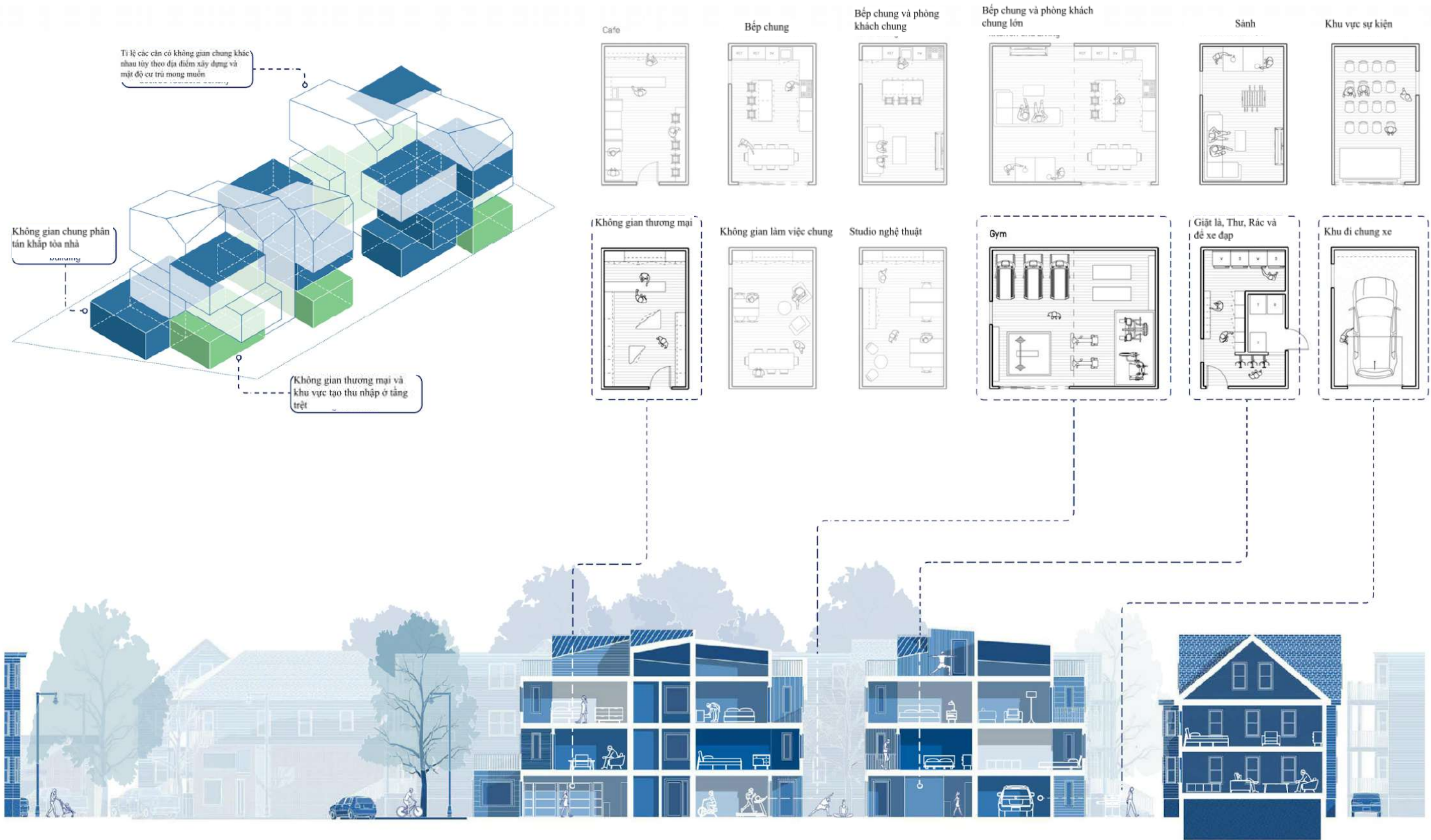
Khu phố hiện tại  
Tóm tắt các tiện nghi



Đi bộ 10 phút







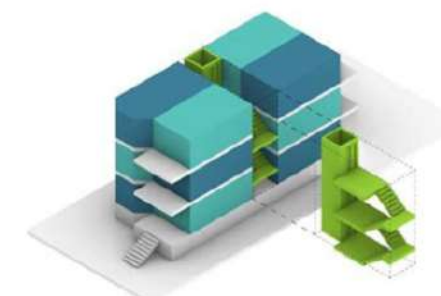
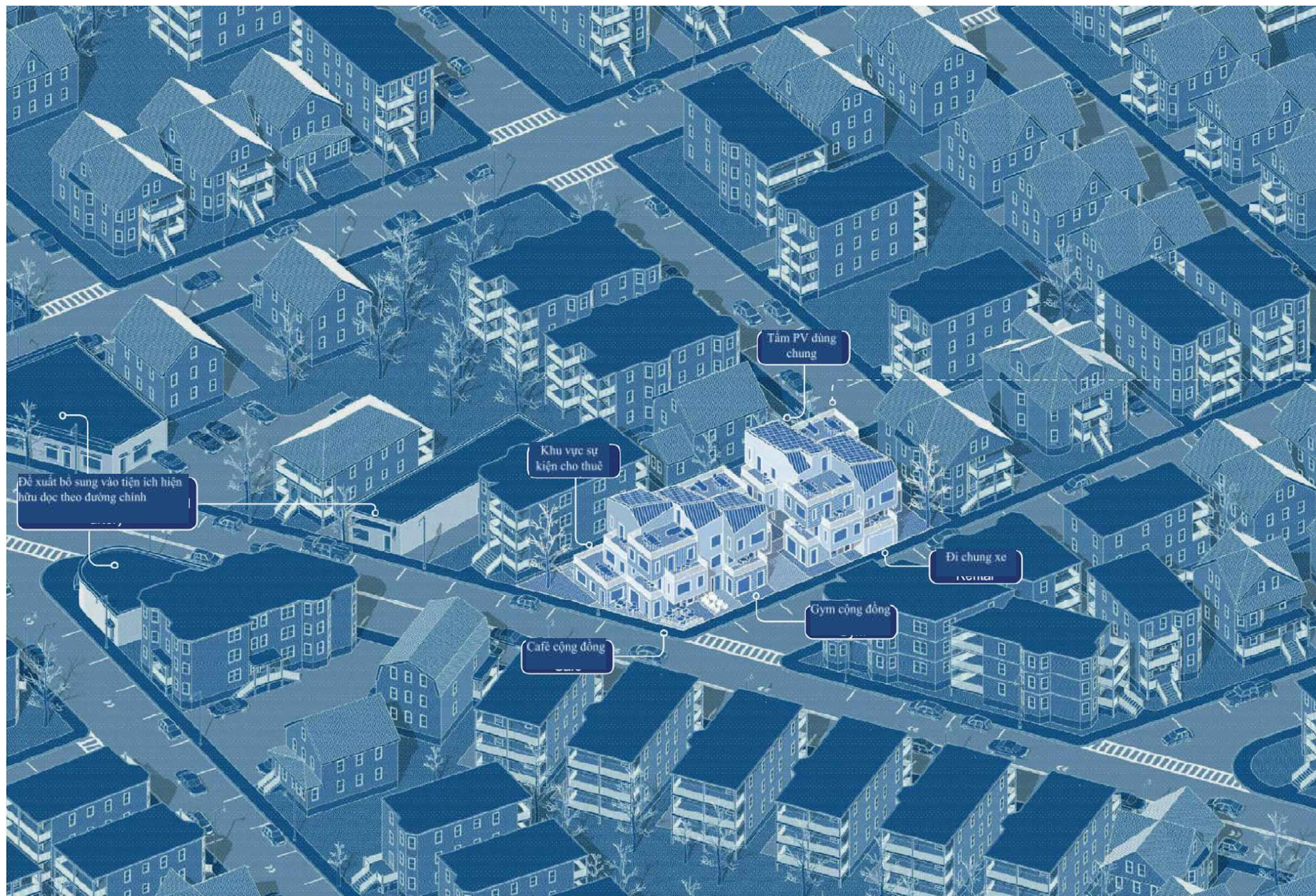
Một phần địa điểm cho thấy mối quan hệ giữa các tiện ích chung, căn hộ riêng và không gian chung bên ngoài. Tầng trệt vẫn là một trung tâm chung với không gian thương mại cho thuê dọc theo mặt tiền đường sầm uất, một phòng tập thể dục cộng đồng nhô ra sân tập thể dục bên ngoài, và một phòng giặt là và thu dọn tập trung. Ngoài ra, một garage được bố trí để xe đi chung với hy vọng giảm sự phụ thuộc vào xe hơi cá nhân. Ở các tầng trên, sự luân chuyển của các căn hộ tạo ra ban công riêng được che nắng bởi các căn hộ ở trên, tạo ra không gian thoải mái quen thuộc với các căn hộ ba tầng hiện thời nhưng được tích hợp toàn diện hơn vào hình thức lớn hơn của tòa nhà.



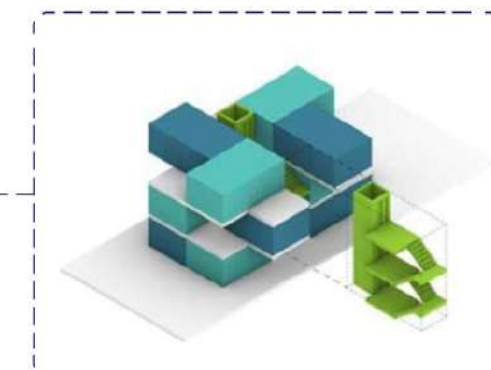


Thông qua việc lập bản đồ và phân loại các mặt tiền ba tầng truyền thống hiện có, một hệ thống các ngăn lưới và các cao độ được trừu tượng hóa để tạo cơ sở cho các mặt tiền nguyên mẫu mới. Với ý tưởng tập trung vào căn phòng, các căn hộ xoay vòng trong một lưới để tạo ra ban công riêng và không gian chung, tăng ánh sáng ban ngày vào từng phòng trong khi vẫn phù hợp với bối cảnh xung quanh. Các hình thức mái nhà bắt chước nhà ba tầng lân cận bằng cách trừu tượng hóa đầu hồi thành một dạng xoay với các căn bên dưới, đồng thời cung cấp góc thích hợp để lắp các tấm PV.

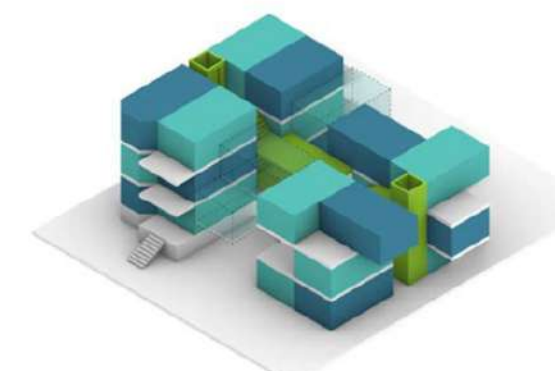




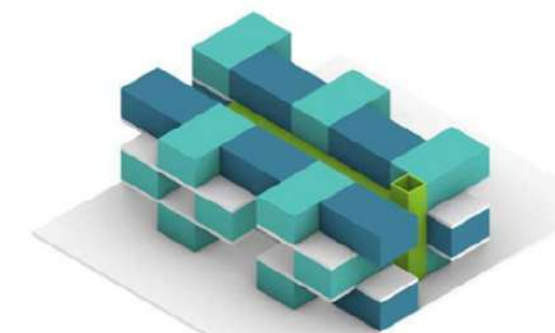
Chỉnh trang cơ sở hiện hữu



Mới



Mới và chỉnh trang



Mới và Mới

**CÁCH TIẾP CẬN THIẾT KẾ CÓ THỂ THÍCH ỨNG**

Một phối cảnh đô thị cho thấy cách thức nhà ở được đề xuất phù hợp với bối cảnh xung quanh. Thay vì lấp đầy toàn bộ khu đất, lô đất được chia thành hai tòa nhà, mỗi tòa nhà đảm bảo vị trí duy nhất của nó trên một lô góc. Tầng trệt được bố trí hướng ra đường phố sầm uất của khu đất, nơi có không gian thương mại, bổ sung thêm vào các tiện ích công cộng hiện có dọc theo trục đường.

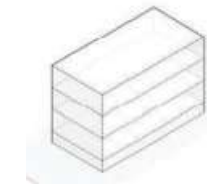




**Khu quy hoạch hiện hữu**



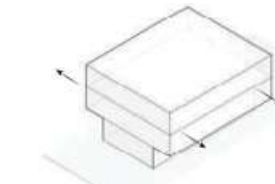
Khoảng lùi tầng trệt



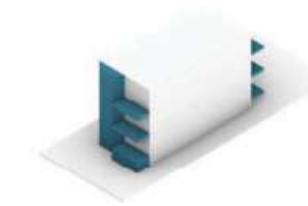
Khoảng lùi tầng trên tương tự



Khoảng lùi tầng trệt



Khoảng lùi tầng trên tối thiểu



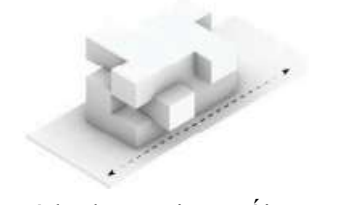
Các phần trong phân vùng hiện tại



Mô hình Massing cuối cùng



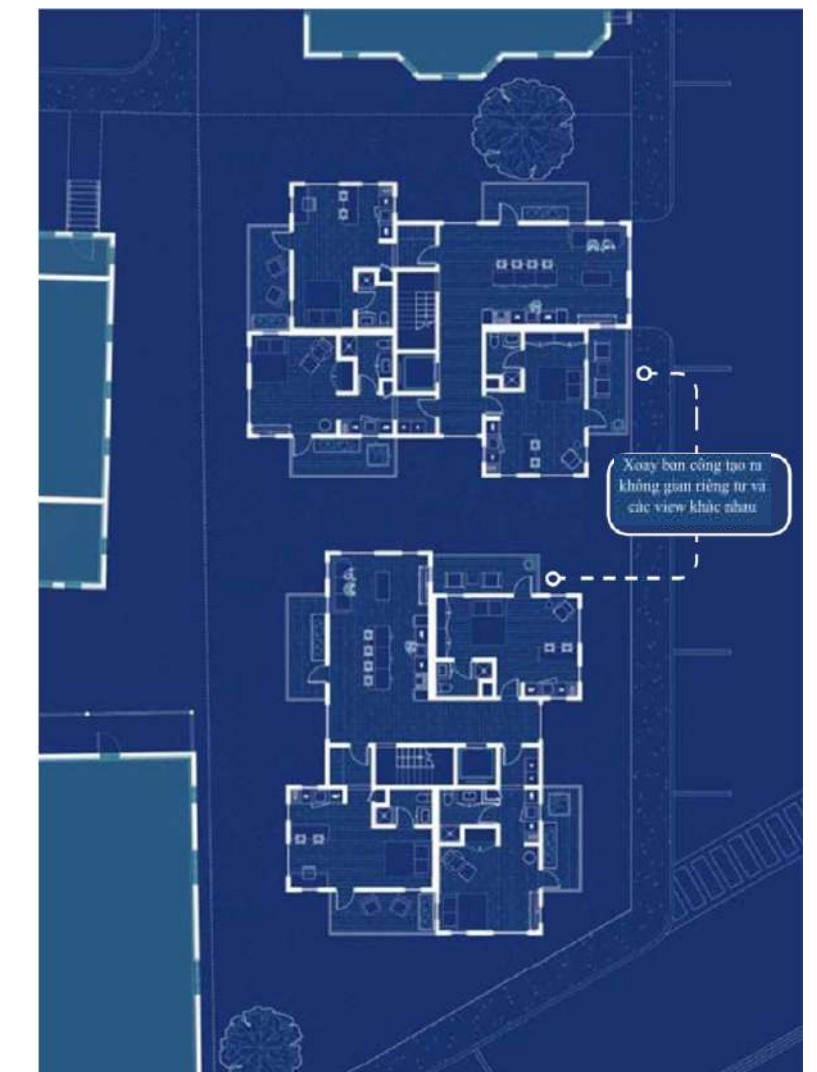
Các phần trong phân vùng hiện tại



Mô hình Massing cuối cùng cụ thể



Tỉ lệ tầng hai: 1/16 ”= 1’0”



Tỷ lệ tầng ba: 1/16 ”= 1’0”

Không giống như ba tầng truyền thống nơi có sân trước và sân sau, mặt bằng tầng trệt cho thấy hai khối nhà cùng nhau tạo ra một loạt không gian bên ngoài nhỏ hơn được cả công chúng và cư dân sử dụng.









Đề xuất địa điểm xây dựng  
Vị trí:  
379 Geneve Ave  
Dorchester, MA 02122

