

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

บริษัท ซิลเวอร์ฟินน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีความประสงค์พัฒนาที่ดินขนาดเนื้อที่ 1-3-79.70 ไร่ หรือ 3,118.80 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 10 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยเจ้าของโครงการจะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ภายใต้ชื่อโครงการ FYNN ASOKE (ฟินน์ อัสโอก) ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้น ดาดฟ้า) มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 263 ห้อง

โครงการ FYNN ASOKE (ฟินน์ อัสโอก) ดำเนินการโดยบริษัท ซิลเวอร์ฟินน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 689 อาคารกรีฑาหาวเวอร์ ชั้น 18 ห้องเลขที่ 1807 - 1808 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10260 ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในขั้นตอนของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณาให้ความเห็นในขั้นตอนขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือที่ ทส 1010.5/4748 ลงวันที่ 8 เมษายน 2563 ดังแสดงในภาคผนวก ก-1 และได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (แบบ ขผ.4) จากสำนักงานเขตคลองเตย เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ก-2

โครงการ FYNN ASOKE (ฟินน์ อัสโอก) ต่อไปนี้จะเรียกว่า “โครงการ” ได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวร์โพร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก-3 ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัดและวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงระยะก่อสร้าง ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2565 (ระยะการก่อสร้าง) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต

(กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตคลองเตยต่อไป

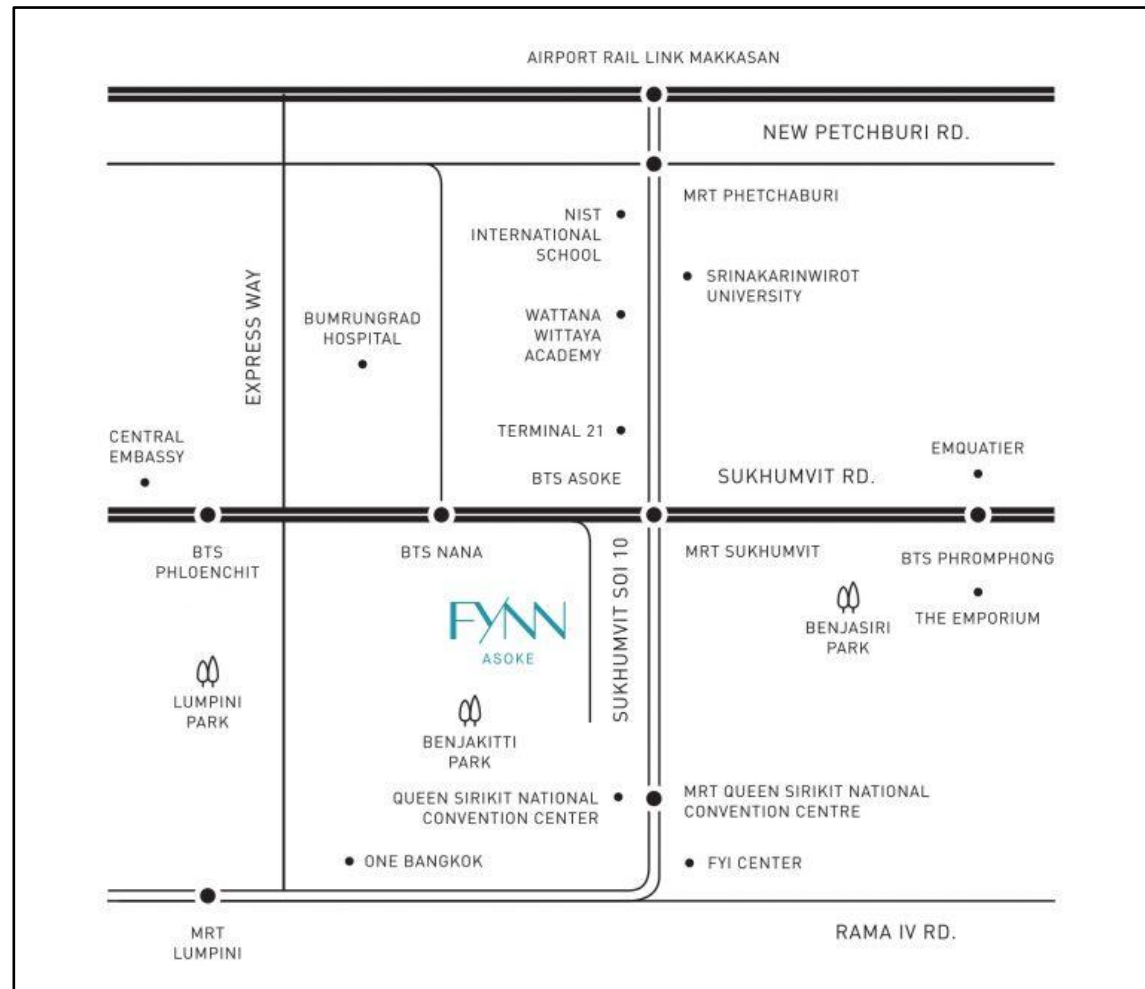
ทั้งนี้ โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2564 ต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตคลองเตย เรียบร้อยแล้ว ในวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2565 ดังแสดงในภาคผนวก ก-4

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ FYNN ASOKE (ฟินน์ อโซก) ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 10 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ดังแสดงในรูปที่ 1-1 ดำเนินการโดยบริษัท ซิลเวอร์ฟินน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยเป็นโครงการประเภทอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A อาคาร B) ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นลาดฟ้า) มีจำนวนห้องพักทั้งหมดทั้งสิ้น 263 ห้อง

ทิศเหนือ	ติดกับ	บ้านพักอาศัย ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เลขที่ 24 ถัดไปเป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 20 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (สุขุมวิท คาซ่า)
ทิศใต้	ติดกับ	บ้านพักอาศัย ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เลขที่ 30 ถัดไปเป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (เวนิโอ สุขุมวิท 10)
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ซอยสุขุมวิท 10 มีความกว้างของเขตทาง 6.05-6.55 เมตร ถัดไปเป็นพื้นที่จอดรถของโรงแรมเซ็นเตอร์พอยต์ สุขุมวิท 10 และบ้านพักอาศัย ความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เลขที่ 31
ทิศตะวันตก	ติดกับ	บ้านพักอาศัย ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เลขที่ 67/2 โรงแรม ความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (โรงแรมชิทาตินส์) และอาคารอยู่อาศัยรวม ความสูง 18 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (นนทิรุจ) ถัดไปเป็นซอยสุขุมวิท 8



รูปที่ 1-1 แผนผังแสดงที่ตั้งโครงการ

1.2.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก อยู่ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการ โดยจะเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการกับซอยสุขุมวิท 10 และมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังรายละเอียดรูปที่ 1-2 ดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

- จากแยกอโศกมนตรี มุ่งหน้าทิศตะวันตกบนถนนสุขุมวิท ระยะทาง 680 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 10 แล้วมุ่งหน้าทิศใต้บนซอยสุขุมวิท 10 ระยะทาง 405 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่พื้นที่โครงการ

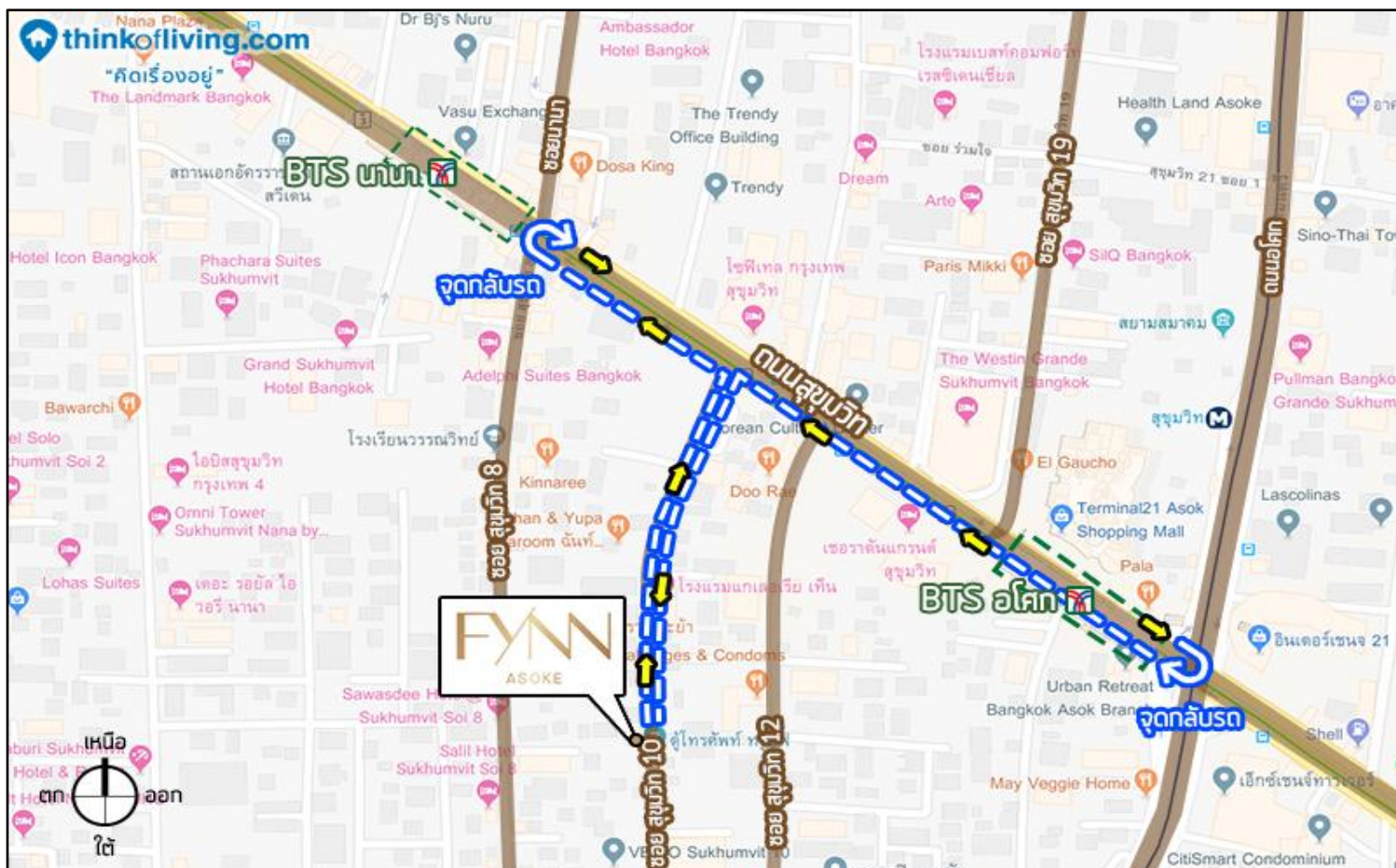
- จากแยกนานา มุ่งหน้าทิศตะวันออกบนถนนสุขุมวิท ระยะทาง 1.06 กิโลเมตร เข้าสู่แยกอโศกมนตรี แล้วกลับรถที่แยกอโศกมนตรี เข้าสู่ถนนสุขุมวิทมุ่งทิศตะวันตก แล้วมุ่งหน้าทิศตะวันตกบนถนนสุขุมวิท ระยะทาง 680 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 10 มุ่งหน้าทิศใต้บนซอยสุขุมวิท 10 ระยะทาง 405 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่พื้นที่โครงการ

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

- ออกจากโครงการ (เส้นทางที่ 1) ออกจากพื้นที่โครงการแล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 10 มุ่งหน้าทิศเหนือ ระยะทาง 405 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิทมุ่งทิศตะวันตก มุ่งหน้าทิศตะวันตก ระยะทาง 205 เมตร กลับรถเข้าสู่ถนนสุขุมวิทมุ่งทิศตะวันออก มุ่งหน้าทิศตะวันออก ระยะทาง 670 เมตร เข้าสู่แยกอโศกมนตรี

- ออกจากโครงการ (เส้นทางที่ 2) ออกจากพื้นที่โครงการแล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 10 มุ่งหน้าทิศเหนือ ระยะทาง 405 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าบนถนนสุขุมวิทมุ่งทิศตะวันตกระยะทาง 605 เมตร เข้าสู่แยกนานา มุ่งหน้าทิศตะวันตกถนนสุขุมวิท ระยะทาง 230 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนดวงพิทักษ์ มุ่งหน้าทิศใต้บนถนนดวงพิทักษ์ ระยะทาง 2.20 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระราม 4 มุ่งหน้าทิศตะวันออกบนถนนพระราม 4 ระยะทาง 700 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษกมุ่งหน้าทิศเหนือบนถนนรัชดาภิเษก ระยะทาง 1.90 กิโลเมตร เข้าสู่แยกอโศกมนตรี

- ออกจากโครงการ (เส้นทางที่ 3) ออกจากพื้นที่โครงการแล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 10 มุ่งหน้าทิศเหนือ ระยะทาง 405 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าบนถนนสุขุมวิทมุ่งทิศตะวันตก ระยะทาง 605 เมตร เข้าสู่แยกนานา



รูปที่ 1-2 เส้นทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

1.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ FYNN ASOKE (ฟินน์ อโซก) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 263 ห้อง อาคารโครงการมีพื้นที่รวมทุกอาคาร และมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดเป็นอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 17,974.74 ตารางเมตร

1.4 การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ที่ดินบริเวณพื้นที่โครงการในระยะก่อสร้างจะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ที่ดินจากพื้นที่ว่างและอาคารสำนักงานขายชั่วคราว ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มาเป็นพื้นที่ดินก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 263 ห้อง ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นผลดี เนื่องจากการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด

1.5 การใช้น้ำ

ในช่วงก่อสร้างโครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวงสาขาสุขุมวิท ดังแสดงในภาคผนวก ก-5 โดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ ประกอบด้วยน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภคของคณาการก่อสร้าง และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง เช่น ผสมปูนซีเมนต์และบ่อคอนกรีต ทำความสะอาดเครื่องมือและเครื่องใช้ต่างๆ และน้ำใช้ในพื้นที่ย่านพักคณาการก่อสร้าง เป็นปริมาณน้อย ดังนั้น การใช้น้ำในช่วงการก่อสร้างโครงการจะไม่ส่งผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อการใช้น้ำของชุมชนในเขตพื้นที่จ่ายน้ำของการประปานครหลวงสาขาสุขุมวิท

1.6 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบบ่อเกรอะ-กรองเติมอากาศ (Septic Anaerobic & Aerobic Filter) สามารถกรองน้ำเสียจากห้องน้ำที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการได้อย่างเพียงพอ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าของโครงการต่อไป

1.7 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

เพื่อลดปริมาณฝุ่นละอองในระยะก่อสร้าง อาจก่อให้เกิดการชะล้างตะกอนดินจากการเปิดพื้นที่ก่อสร้างโครงการออกไปยังพื้นที่ข้างเคียง และตะกอนดินที่ถูกชะล้างลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ อาจเป็นเหตุให้ท่อระบายน้ำอุดตันได้ โครงการได้จัดให้มีจุดล้างล้อรถบรรทุกก่อนออกจากพื้นที่โครงการเพื่อชะล้างดิน ก่อนระบายน้ำจากบ่อคักขยะออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป

1.8 การจัดการมูลฝอย

โครงการมีคนงานก่อสร้างประมาณ 150 คน คาดว่าจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้น 0.45 ลูกบาศก์เมตร/วัน หากไม่มีการจัดการที่ดี อาจก่อให้เกิดปัญหาการแพร่กระจายของขยะไปทั่วพื้นที่ ซึ่งนอกจากจะก่อให้เกิดสภาพที่ไม่น่ามองแล้วยังเป็นแหล่งเพาะพันธุ์ของแมลงและสัตว์ที่เป็นพาหะนำโรคต่างๆด้วย โดยทางโครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยวางไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อเก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมด และสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยได้อย่างเพียงพอ เพื่อให้รถขนส่งมูลฝอยของสำนักงาน เขตคลองเตยมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

1.9 การใช้ไฟฟ้า

ในช่วงการก่อสร้างโครงการจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวโดยใช้ไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตคลองเตย ดังแสดงในภาคผนวก ก-6 โดยกำหนดการก่อสร้างโครงการ จะไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ไฟฟ้าของชุมชนข้างเคียง หรือระบบของการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตคลองเตย เนื่องจากความต้องการใช้ไฟฟ้าในระยะนี้มีไม่มาก ดังนั้น คาดว่าการใช้ไฟฟ้าในช่วงการก่อสร้างโครงการจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบด้านการใช้ไฟฟ้าของชุมชนข้างเคียง