

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความจำเป็นในการจัดทำรายงานฯ

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด มีแผนพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ชื่อโครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 บนพื้นที่ 2-3-63.6 ไร่ ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 36 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เพื่อตอบสนองความต้องการด้านที่พักอาศัยและเป็นทางเลือกสำหรับผู้บริโภค โดยออกแบบให้มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย 2 อาคาร ประกอบด้วย

- อาคาร A ขนาดความสูง 47 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย 364 ห้อง มีที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 112 คัน ที่จอดรถยนต์แบบธรรมดา จำนวน 13 คัน รวมทั้งที่จอดรถยนต์บริเวณอาคาร A จำนวน 125 คัน
- อาคาร B ขนาดความสูง 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย 85 ห้อง มีที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 154 คัน ที่จอดรถยนต์แบบธรรมดา จำนวน 7 คัน รวมทั้งที่จอดรถยนต์บริเวณอาคาร B จำนวน 161 คัน รวมทั้งโครงการมีห้องชุดพักอาศัย ทั้งหมด 449 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 286 คัน

ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 20 มิถุนายน 2555 ตามเอกสารท้ายประกาศ 3 ลำดับที่ 31 กำหนดให้ อาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป เป็นโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน โดยให้เสนอรายงานในชั้นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

ในการนี้ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด มอบหมายให้บริษัท กรีนแคร์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ในฐานะนิติบุคคลผู้มีสิทธิจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามใบอนุญาตเลขที่ 25/2560 เป็นผู้ดำเนินการศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบตามกฎหมาย

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาและจัดทำรายงาน

การศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อ

- 1) ศึกษารายละเอียดของโครงการ เพื่อให้เกิดความเข้าใจรายละเอียด รูปแบบ และองค์ประกอบต่างๆ ของโครงการ
- 2) ศึกษารวบรวมรายละเอียดสภาพแวดล้อมปัจจุบันบริเวณที่ตั้งโครงการและพื้นที่ใกล้เคียง โดยครอบคลุม คุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้ง 4 ด้าน คือ ทรัพยากรกายภาพ ทรัพยากรชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต
- 3) วิเคราะห์และประเมินผลกระทบจากกิจกรรมของโครงการ ที่คาดว่าจะมีผลต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้ง 4 ด้าน ทั้งในระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ
- 4) เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่อาจเกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ ทั้งในระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ
- 5) เสนอมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่อาจเกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการ ทั้งในระยะก่อสร้างและระยะดำเนินการ

1.3 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาและจัดทำรายงานฯ จะครอบคลุมพื้นที่ศึกษาในรัศมีประมาณ 1 กิโลเมตร จากที่ตั้งโครงการ และครอบคลุมประเด็นศึกษา ดังนี้

- 1) ศึกษารายละเอียดโครงการ เช่น ขนาดและส่วนประกอบโครงการ แบบภูมิสถาปัตย์ ระบบสาธารณูปโภค/สาธารณูปการของโครงการ เป็นต้น โดยจะนำเสนอในรูปของคำบรรยาย ประกอบตาราง แผนผัง แบบแปลน และภาพถ่าย เป็นต้น
- 2) ศึกษาทบทวนข้อมูลทุติยภูมิที่เกี่ยวข้อง ครอบคลุมคุณภาพสิ่งแวดล้อม 4 ด้าน คือ ด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต
- 3) การศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบันบริเวณพื้นที่ศึกษา
- 4) ดำเนินงานด้านการมีส่วนร่วมของประชาชนเพื่อให้ประชาชนหรือผู้มีส่วนได้เสียได้มีส่วนร่วม แสดงความคิดเห็นต่อการพัฒนาโครงการ
- 5) ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะเกิดจากกิจกรรมการก่อสร้าง และการดำเนินโครงการ
- 6) เสนอมาตรการป้องกัน แก้ไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ

1.4 วิธีการศึกษา

วิธีการศึกษาและการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อประกอบการจัดทำรายงานฯ ดำเนินการดังนี้

- 1) การศึกษารายละเอียดโครงการ จะศึกษาจากรายละเอียดแบบแปลนอาคาร ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่างๆ ตลอดจนรายการคำนวณประกอบการออกแบบระบบต่างๆ เพื่อให้เกิดความเข้าใจในโครงการ ตรวจสอบความถูกต้อง สอดคล้องกับลักษณะโครงการ กฎหมาย และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะในด้านสิ่งแวดล้อม
- 2) การรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย
 - ข้อมูลปฐมภูมิ โดยการสำรวจสภาพทั่วไปบริเวณที่ตั้งโครงการ และพื้นที่ใกล้เคียง การสำรวจลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินข้างเคียง การตรวจนับปริมาณการจราจร การสำรวจความคิดเห็นประชาชนที่อยู่ใกล้เคียงโครงการ เป็นต้น
 - ข้อมูลทุติยภูมิ รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากเอกสารรายงานต่างๆ และจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เช่น การให้บริการระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการของท้องถิ่น
- 3) การวิเคราะห์ข้อมูลและประเมินผลกระทบ ข้อมูลที่สำรวจและรวบรวมได้จากข้อ 1 และ 2 จะถูกนำมาตรวจสอบความถูกต้อง และวิเคราะห์ข้อมูลร่วมกับข้อมูลรายละเอียดโครงการ เพื่อประเมินผลกระทบที่มีต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
- 4) กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในกรณีที่ผลการประเมินระบุว่า การพัฒนาโครงการอาจก่อให้เกิดเป็นผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
- 5) จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม นำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ

1.5 ทางเลือกโครงการ

การพัฒนาโครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับความต้องการที่พักอาศัยที่มีความทันสมัย สะดวกสบาย ตั้งอยู่ในเขตเมืองที่มีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ตั้งโครงการอยู่ในซอยสุขุมวิท 36 ถนนสุขุมวิท ใกล้กับแนวเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีทองหล่อ (ระยะห่างประมาณ 500 เมตร)

การออกแบบโครงการได้คำนึงถึงความเหมาะสม ความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย และประโยชน์ใช้สอย เช่น การจราจร และการจัดพื้นที่สีเขียว รวมถึงข้อกำหนด กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารและการพัฒนาในพื้นที่ ได้แก่

- 1. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556**
ตามกฎกระทรวงฯ นี้ โครงการฯ ตั้งอยู่บนที่ดินประเภท ย.9 (ย.9-23) สีนํ้าตาล เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่อยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน กำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 7:1 มีอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5
- 2. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544**
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ มีข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะห่าง ระยะร่น และความสูงอาคารเทียบกับถนนสาธารณะ และที่ว่าง
- 3. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522**
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) มีข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะห่าง ระยะร่น และความสูงอาคารเทียบกับถนนสาธารณะ
- 4. กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)**
มีข้อกำหนดเกี่ยวกับลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคารสำหรับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- 5. กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนักความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2550**

นอกจากความสอดคล้องในข้อกำหนดและกฎหมายต่างๆข้างต้นแล้ว ในการออกแบบอาคารโครงการฯ ยังได้พิจารณาในเรื่องของ การสัญจรรถยนต์ภายในโครงการ พื้นที่ว่าง (OPEN SPACE) พื้นที่สีเขียว การใช้ธรรมชาติในโครงการ มุมมองจากอาคาร และมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร

จากแนวคิดการออกแบบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องข้างต้น การออกแบบโครงการ ได้กำหนดทางเลือกไว้ 3 ทางเลือก รายละเอียดดังนี้ (รูปที่ 1.5-1ประกอบ)

• ทางเลือกที่ 1 ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย 49 ชั้น 1 อาคาร (2 ทาวเวอร์)

ออกแบบชั้น 1-2 เป็นโถงต้อนรับ ชั้น 3-7 เป็นที่จอดรถยนต์ ชั้น 8 เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ชั้น 9-47 เป็นชั้นห้องพัก และชั้น 48-49 เป็นชั้น Facilities โดยสามารถสรุปแนวคิดในการออกแบบในประเด็นต่างๆ ดังนี้

- แนวความคิดในเรื่องทางสัญจรรถยนต์ ภายในโครงการจัดให้มีทางเดินรถทางเดียวรอบอาคารเพื่อความสะดวกในการสัญจร โดยแยกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนลิบบบี้ กับตัวอาคารที่จอดรถ เพื่อสะดวกแก่รถโดยสาร แต่มีข้อเสียคือการวนรถไกล ผู้ใช้อาคารต้องเดินเป็นระยะทางไกล เนื่องจากที่จอดรถอยู่ไกลจากตัวทางเข้าอาคารและต้องใช้พื้นที่ทำถนนมาก
- แนวความคิดในเรื่องพื้นที่ว่าง (OPEN SPACE) และพื้นที่สีเขียว จัดให้มีที่ว่างเพื่อเป็นพื้นที่พักผ่อนของผู้อยู่อาศัย โดยจัดเป็นพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่หน้าโครงการ เพื่อลดมลพิษจากสภาพแวดล้อมภายนอกโครงการเข้าสู่ตัวอาคาร แต่มีข้อเสียคือ การมีพื้นที่ส่วนแคบจุดเดียวทำให้การเข้าใช้พื้นที่ส่วนค่อนข้างแออัด และพื้นที่จุดอื่นๆ ของอาคารขาดทัศนียภาพ
- แนวความคิดเรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ รูปแบบการวางตัวห้องพักทำให้ห้องพักสามารถรับแสงแดดและลมเข้าสู่ห้องพักได้ทุกห้อง เป็นรูปแบบการวางตัวอาคารที่ใช้ประโยชน์จากธรรมชาติได้มากที่สุด
- แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากอาคาร ได้จัดวางห้องพักหันหน้าออกจากตัวอาคารทุกห้อง แต่ยังมีบางห้องมีการเปิดมุมมองเข้าหากันและระยะอาคารที่ใกล้กันเกินไปทำให้ความเป็นส่วนตัวลดลง
- แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร การจัดวางรูปแบบอาคารแบบนี้จะทำให้เหลือพื้นที่ให้กับตัวอาคารน้อย เนื่องจากการวางตัวถนนที่ใช้พื้นที่มาก และการวางอาคารนั้นวางห้องพักได้น้อย และมุมมองจากถนนทำให้ตัวอาคารรู้สึกอึดอัด

• ทางเลือกที่ 2 ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย 45 ชั้น 1 อาคาร

ออกแบบชั้น 1-2 เป็นโถงต้อนรับ ชั้น 3-6 เป็นชั้นจอดรถ ชั้น 8 เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ชั้น 9-44 เป็นชั้นห้องพักและชั้น 45 เป็นชั้น Facilities โดยสามารถสรุปแนวคิดในการออกแบบในประเด็นต่างๆ ดังนี้

- แนวความคิดในเรื่องทางสัญจรรถยนต์ จัดให้มีทางเดินรถทางเดียวรอบอาคารเพื่อความสะดวกในการสัญจร เพื่อสะดวกแก่รถโดยสาร แต่มีข้อเสียคือการวนรถที่ไกลและผู้ใช้อาคารต้องเดินเป็นระยะทางไกลและตรงบริเวณมุมขวาของที่ดินซึ่งเป็นมุมเหลี่ยมหักศอกอาจทำให้เกิดอันตรายได้
- แนวความคิดในเรื่องพื้นที่ว่าง (OPEN SPACE) และพื้นที่สีเขียว จัดให้มีที่ว่างเพื่อเป็นพื้นที่พักผ่อนของผู้อยู่อาศัยในโครงการ โดยมีการแบ่งพื้นที่สีเขียวออกเป็นสองส่วนเพื่อให้ผู้พักอาศัยไม่แออัดกันที่จุดเดียว แต่มีข้อเสียคือ พื้นที่บางส่วนของอาคารขาดทัศนียภาพและมุมมองของผู้ใช้อาคารบางมุมดูไม่สวยงาม
- แนวความคิดเรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ รูปแบบการวางตัวห้องพักแบบนี้ทำให้ห้องพักบางห้องไม่สามารถรับลมเข้าห้องพักได้ทุกห้อง และบางห้องไม่มีแสงเข้าไปในห้องพักทำให้ต้องใช้แสงสว่างจากหลอดไฟ
- แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากอาคาร ได้จัดให้มีการวางตัวห้องพักเป็นตัวแอล (L) ทำให้มุมมองเปิดเข้าหาถนนที่มีพื้นที่สีเขียวทำให้เกิดมุมมองที่ดี แต่ห้องด้านหลังตัวอาคารไม่สามารถเห็นสวน และบางห้องมีการเปิดมุมมองเข้าหากันทำให้ความเป็นส่วนตัวลดลง
- แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร เนื่องจากเป็นอาคารสูงและอาคารเป็นรูปตัวแอล (L) ทำให้จะเห็นตัวอาคารเป็นตึกขนาดใหญ่และบดบังมุมมองจากมุมมองภายนอก และยังมีกรนำด้านข้างของอาคารไปติดกับมุมมองของอาคารข้างเคียง ทำให้มุมมองห้องพักบางห้องได้มุมมองที่ไม่เหมาะสม

- ทางเลือกที่ 3 ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย 2 อาคาร คือ อาคาร A ความสูง 47 ชั้น และอาคาร B ความสูง 24 ชั้น (และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น)

ชั้น 1-2 เป็นโถงต้อนรับ ชั้น 3-6 เป็นที่จอดรถ ชั้น 24 เป็นส่วนกลาง ชั้น 7-46 เป็นชั้น ห้องพัก และชั้น 47 เป็นชั้น Facilities โดยสามารถสรุปแนวคิดในการออกแบบในประเด็นต่างๆ ดังนี้

- แนวความคิดในเรื่องทางสัญจรรถยนต์ จัดให้มีทางเดินรถสวนทางเพื่อลดระยะทางสัญจรภายในโครงการและใช้ระบบลิฟต์จอดรถอัตโนมัติเพื่อเพิ่มความสะดวกให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการและลดการใช้พลังงานเชื้อเพลิงในการขับรถหาที่จอด
- แนวความคิดในเรื่องพื้นที่ว่าง (OPEN SPACE) และพื้นที่สีเขียว จัดให้มีที่ว่างอยู่รอบตัวอาคารเพื่อเป็นพื้นที่พักผ่อนของผู้อยู่อาศัย โดยส่วนใหญ่จัดพื้นที่สีเขียวให้อยู่

บริเวณด้านหน้าของอาคาร และเป็นการเพิ่มระยะให้ห่างจากตัวถนนเพื่อลดมลภาวะต่างๆ จากถนนเข้าสู่พื้นที่พักอาศัยและเพิ่มทัศนียภาพด้านหน้าโครงการ

- แนวความคิดเรื่องการใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ในโครงการ รูปแบบการวางตัวห้องพักแบบนี้ทำให้ห้องพักสามารถรับแสงแดดและลมเข้าห้องพักได้ทุกห้อง เป็นรูปแบบการวางตัวอาคารที่ใช้ประโยชน์จากธรรมชาติได้มากที่สุด
- แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากอาคาร แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากอาคาร ได้จัดวางห้องพักหันหน้าออกจากตัวอาคารทุกห้องเพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยเพื่อเห็นทัศนียภาพภายนอกโครงการและยังมีพื้นที่สีเขียวของโครงการที่จัดไว้ในทุกด้าน
- แนวความคิดในเรื่องมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร การจัดวางรูปแบบนี้จะทำให้ได้รับการรบกวนจากตัวถนนน้อยกว่ารูปแบบอื่น เนื่องจากการวางตัวอาคารทำให้สามารถจัดพื้นที่สีเขียวได้รอบตัวอาคาร เพื่อเป็นการเพิ่มระยะห่างและลดมลภาวะต่างๆ จากตัวถนนสู่ผู้อยู่อาศัย แยกอาคารเป็น 2 อาคาร ทำให้พื้นที่ว่างระหว่างอาคารและทำให้อากาศไหลผ่านระหว่างอาคารได้ดี