

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ เดอะ เบส ไฮท์ - เชียงใหม่ ตั้งอยู่ที่ ถนนแก้ววรัญ ตำบลวัดเกต อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งจังหวัดเชียงใหม่มีสถานที่ท่องเที่ยว/รูปแบบกิจกรรมการท่องเที่ยวที่หลากหลาย มีร้านอาหาร โรงแรม บูติก รีสอร์ท และโฮมสเตย์ที่มีชื่อเสียงจำนวนมาก จึงเป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศ จนทำให้เชียงใหม่กลายเป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญระดับโลก อีกทั้งจำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ดังนั้นโครงการจึงได้เลือกที่ดินดังกล่าวมาทำการพัฒนาพื้นที่ให้ใช้ประโยชน์เป็นอาคารชุด ซึ่งเป็นการตอบสนองความต้องการ และเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ที่มองหาที่อยู่อาศัย

ในการประชุมครั้งที่ 32/2562 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2562 คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน มีมติเห็นชอบ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ดิคอนโด แก้ววรัญ ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) เป็นโครงการประกอบกิจการประเภทอาคารชุด จำนวน 517 ห้องชุด (ห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 516 ห้องชุด และห้องชุดเพื่อประกอบการค้า จำนวน 1 ห้องชุด ได้แก่ ร้านค้า) ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารห้องชุดสูง 28 ชั้น คาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยของอาคารรวมกัน 32,886.00 ตารางเมตร พื้นที่โครงการตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 133625 จำนวน 1 ไร่ มีขนาดเนื้อที่ดิน 2-3-10.80 ไร่ หรือคิดเป็น 4,443.20 ตารางเมตร โดยที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันยังไม่ได้ขออนุญาตก่อสร้างแต่อย่างใด

ต่อมา บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ จำนวนห้องชุด จำนวนชั้น และเปลี่ยนชื่อโครงการจากเดิมชื่อโครงการ ดิคอนโด แก้ววรัญ เปลี่ยนเป็นโครงการ เดอะ เบส ไฮท์ - เชียงใหม่ เป็นโครงการประเภทอาคารชุด จำนวน 632 ห้องชุด (ห้องชุดเพื่อการพักอาศัยจำนวน 630 ห้องชุด และเป็นห้องชุดเพื่อการค้า จำนวน 2 ห้องชุด) ภายในโครงการประกอบด้วย 2 อาคาร ได้แก่ อาคารห้องชุดสูง 31 ชั้น คาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร และอาคารป้อมยามสูงชั้นเดียวจำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยของอาคารรวมกัน 39,927.30 ตารางเมตร พื้นที่โครงการตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 133625 จำนวน 1 ไร่ มีขนาดเนื้อที่ดิน 2-3-10.80 ไร่ หรือคิดเป็น 4,443.20 ตารางเมตร โดยที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) เช่นเดิม โดยเมื่อโครงการ เดอะ เบส ไฮท์ - เชียงใหม่ มีมติเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ

อาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชนแล้ว โครงการจะดำเนินการขอยกเลิกรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ดีคอนโด แก้วนวรัฐต่อไป

ทั้งนี้ บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ได้มอบหมายให้บริษัท ภูเก็ต เอ็นไวรอนเม้นทอล เซอร์วิส จำกัด เป็นผู้จัดทำ และเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เดอะ เบส ไฮท์ - เชียงใหม่ ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณา ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้พิจารณาและนำเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ตามลำดับการพิจารณา ในการประชุมครั้งที่ 15/2564 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ เดอะ เบส ไฮท์ - เชียงใหม่ ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) โดยให้บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1010.5/19971 ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2564 ดังภาคผนวกที่ 1

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเจตนารมณ์ที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ได้ว่าจ้างบริษัท สยาม มัลติ คอน จำกัด มาเป็นผู้รับจ้างก่อสร้าง และบริษัท สยาม มัลติ คอน จำกัด ได้ว่าจ้างบริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ทรัพย์लय แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว - 118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ เดอะ เบส ไฮท์ - เชียงใหม่ เสนอสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ เดอะ เบส ไฮท์ - เชียงใหม่ ของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ
- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอกับองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ ทั้งในส่วนของทางบริษัทเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เดอะ เบส ไฮท์ - เชียงใหม่ ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสารเพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

## 1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน

- เสนอมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมดัง โดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับ ของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

## 1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ เดอะ เบส ไฮท์ - เชียงใหม่ ของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อเดือนธันวาคม 2564 ทางบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) จึงได้จัดทำแผนการก่อสร้างของโครงการ และแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระยะก่อสร้าง แสดงดังตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2 ตามลำดับ

ตารางที่ 1.5-1 แผนการก่อสร้างของโครงการ

ลำดับ	รายละเอียด	เดือน																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	งานปรับสภาพพื้นที่และทำฐานราก																		
2	งานโครงสร้าง																		
3	งานระบบ																		
4	งานสถาปัตยกรรม																		
5	งานตกแต่งภายในและภายนอก																		
6	งานตกแต่งภูมิทัศน์																		
7	งานเก็บและทำความสะอาด																		

ที่มา : บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนมกราคม-กุมภาพันธ์ 2567	
		ม.ค.	ก.พ.
1. ทรัพยากรดินและดินถล่ม	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓
2. คุณภาพอากาศ	- ผู้พักอาศัยใกล้เคียงพื้นที่ก่อสร้าง - บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง ด้านที่อยู่ใกล้อาคารข้างเคียงมากที่สุด - บริเวณพื้นที่อ่อนไหว โรงเรียนเทศบาลวัดคูคำ	✓	✓
3. เสียงและความสั่นสะเทือน	<u>เสียง</u> - ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้าง - บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง ด้านที่อยู่ใกล้อาคารข้างเคียงมากที่สุด - บริเวณพื้นที่อ่อนไหว โรงเรียนเทศบาลวัดคูคำ	✓	✓
	<u>ความสั่นสะเทือน</u> - ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่ก่อสร้าง - บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง ด้านที่อยู่ใกล้อาคารข้างเคียงมากที่สุด	✓	✓
4. การใช้น้ำ	- เส้นท่อน้ำใช้ - ถังสำรองน้ำใช้บริเวณพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงาน	✓	✓
5. การจัดการน้ำเสีย	<u>ระบบบำบัดน้ำเสีย</u>		
	- ส่วนเกราะ	✓	✓
	- บริเวณบ่อพักน้ำจำนวน 1 จุด	✓	✓
	- บริเวณบ่อตรวจคุณภาพน้ำ ภายหลังออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 จุด	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

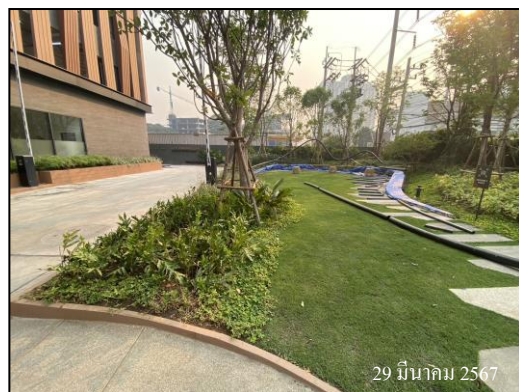
ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะสิ้นสุดการก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนมกราคม-กุมภาพันธ์ 2567	
		ม.ค.	ก.พ.
6. การระบายน้ำ	- ท่อระบายน้ำ	✓	✓
7. การจัดการมูลฝอย	- ที่พักขยะมูลฝอย	✓	✓
8. การจราจร	- ถนนสาธารณะที่รถขนส่งวัสดุใช้ขนส่ง - ถนนสาธารณะ	✓	✓
9. คุณภาพชีวิต	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓
10. การสาธารณสุข	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง และบ้านพักคนงาน - ถังสำรองน้ำใช้บริเวณพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงาน - ส่วนเกราะ - ห้องส้วมบริเวณพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงาน	✓	✓
11. การป้องกันอัคคีภัย	- บริเวณที่ติดตั้งถังดับเพลิง - บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓
12. อาชีวอนามัย และความ ปลอดภัย	- คนงานก่อสร้าง - บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง - ห้องปฐมพยาบาล - ผู้พักอาศัยใกล้เคียงพื้นที่ก่อสร้าง - บริเวณพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงาน - Chain Link และแผงตาข่ายที่กั้นรอบอาคาร	✓	✓
15. สุนทรียภาพ	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

## 1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการ ณ เดือนมีนาคม 2567 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงานตกแต่งภายในและงานภายนอก สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน แสดงดังภาพที่ 1.6-1



ภาพที่ 1.6-1 สถานภาพการก่อสร้างโครงการในปัจจุบัน