

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ อครา สุขุมวิท (ชื่อเดิม โฮเทล วิสต้า สุขุมวิท 6) (เอกสารเปลี่ยนชื่อโครงการ แสดงดังภาคผนวกที่ 3) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "โครงการ") ของบริษัท วรรณยิ่ง ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด เป็นโครงการประเภทโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ประกอบด้วย อาคารโรงแรมขนาดความสูง 5 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 145 ห้อง โดยอาคาร A สูง 20.50 เมตร มีจำนวนห้องพัก 39 ห้อง อาคาร B สูง 14.95 เมตร มีจำนวนห้องพัก 51 ห้อง และอาคาร C สูง 14.95 เมตร มีจำนวนห้องพัก 55 ห้อง ตั้งอยู่ที่ ซอย สุขุมวิท 6 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นลูกค้าประเภทนักท่องเที่ยว และนักธุรกิจทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ รวมทั้งประชาชนที่ต้องการที่พักระหว่างปฏิบัติงานหรือกิจกรรมต่างๆ ในย่านถนนสุขุมวิท ซึ่งโครงการพร้อมเพียงด้วยระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่างๆ อย่างครบถ้วน โดยมีถนนสายหลักที่สำคัญบริเวณพื้นที่โครงการ ได้แก่ ถนนสุขุมวิท และมีโครงข่ายการคมนาคมที่เชื่อมโยงกันหลายรูปแบบให้เลือกใช้บริการ ได้แก่ รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS) สายสุขุมวิท สถานีนาฬิกา โดยมีระยะห่างจากโครงการตามเส้นทางการเดินเท้าประมาณ 155 เมตร หรือเดินทางไปยังรถไฟฟ้าใต้ดินสายเฉลิมรัชมงคล สถานีสุขุมวิท บริเวณสี่แยกโกศกมนตรี ระยะห่างจากโครงการประมาณ 665 เมตร (วัดระยะกระจัด) เป็นต้น

สำหรับสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการเป็นสังคมเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดินมีความหลากหลาย ประกอบด้วย อาคารโรงแรม อาคารชุดพักอาศัย บ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน โรงพยาบาล สถานทูต สถานศึกษา และศาสนสถาน เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีสถานประกอบการตลอดแนวถนนในซอยสุขุมวิท 4 และซอยสุขุมวิท 6 ซึ่งบริเวณโดยรอบพื้นที่ตั้งโครงการภายในรัศมี 1 กิโลเมตรยังเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการค้าของกรุงเทพมหานคร โดยเป็นที่ตั้งของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษหลายแห่ง ดังนั้น เมื่อเปรียบเทียบทำเลที่ตั้งของโครงการโรงแรมต่างๆ ที่อยู่บริเวณโดยรอบประกอบกับความต้องการที่พักในบริเวณดังกล่าวของกลุ่มเป้าหมายของโครงการ ทำให้ที่ดินและพื้นที่ตั้งโครงการมีศักยภาพที่จะพัฒนาให้เป็นอาคารโรงแรม ดังนั้น โครงการจึงมีแนวคิดและวางแผนพัฒนาพื้นที่ตั้งโครงการให้เป็นอาคารโรงแรมที่มีความทันสมัยเป็นส่วนตัว มีสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานครบครัน พร้อมทั้งจัดแต่งภูมิสถาปัตย์ภายในโครงการเพื่อความร่วมมือร่วมใจ สบายงาม และมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน

โครงการได้มอบหมายให้บริษัท มาสเตอร์ ฟอ์ กรีน จำกัด เป็นผู้จัดทำและเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ อครา สุขุมวิท (ชื่อเดิม โฮเทล วิสต้า สุขุมวิท 6) (เอกสารเปลี่ยนชื่อโครงการ แสดงดังภาคผนวกที่ 3) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมซึ่งทางกรุงเทพมหานครได้พิจารณาและนำเสนอรายงานฯ ให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานครตามลำดับการพิจารณา ในการประชุมครั้งที่ 81/2562 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ อครา สุขุมวิท (ชื่อเดิม โฮเทล วิสต้า สุขุมวิท 6) โดยให้บริษัท วรรณยิ่ง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เจ้าของโครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือแจ้งที่ ทส 1010.5/2940 ลงวันที่ 4 มีนาคม 2563

เพื่อให้การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือเห็นชอบผลการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท วรรณยิ่ง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็นไวแล็บ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ในเครือของบริษัท นิติส ชัพพลาย แอนด์เซอร์วิส จำกัด และเป็นห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนที่ได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-118 เป็นผู้ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ อครา สุขุมวิท (ชื่อเดิม โฮเทล วิสต้า สุขุมวิท 6) (เอกสารเปลี่ยนชื่อโครงการ แสดงดังภาคผนวกที่ 3) ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับทราบผลการติดตามตรวจสอบและพิจารณาให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม อีกทั้งดำเนินการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติให้มีความถูกต้องเหมาะสมและก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ อครา สุขุมวิท (ชื่อเดิม โฮเทล วิสต้า สุขุมวิท 6) ของบริษัท วรรณยิ่ง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ช่วงระยะก่อสร้าง
- 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อไป
- 3) เพื่อเป็นแนวทางป้องกันและลดมลภาวะที่อาจจะมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในโครงการและต่อพื้นที่รอบโครงการ

- 4) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการนำเสนอต่อองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อระเบียบที่กำหนดไว้ทั้งในส่วนของการทางบริษัทเองและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ดำเนินการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ อครา สุขุมวิท (ชื่อเดิม โฮเทล วิสต้า สุขุมวิท 6) (เอกสารเปลี่ยนชื่อโครงการ แสดงดังภาคผนวกที่ 3) ที่ระบุไว้ในหนังสือเห็นชอบรายงานฯ รวมทั้งรวบรวมเอกสาร เพื่อเป็นหลักฐานประกอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมในประเด็นต่าง ๆ เช่น สภาพภูมิประเทศ คุณภาพอากาศ โดยทั่วไป ระดับเสียงโดยทั่วไป ความสั่นสะเทือน การบำบัดน้ำเสีย การระบายและการป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย สภาพเศรษฐกิจและสังคม สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

1.4 วิธีการศึกษาและจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานฯ จะดำเนินการตามแนวทางการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยกองประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีรายละเอียดการดำเนินงานต่อไปนี้

1.4.1 ตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเพิ่มเติม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยมีขอบเขตของการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- จัดทำตารางผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- เหตุผลที่ไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามมาตรการได้อย่างครบถ้วน
- เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในสภาพปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปจากมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เสนอไว้ในรายงาน การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมให้เหตุผลประกอบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

1.4.2 ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ตามกำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และรายละเอียดการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมโดยมีข้อมูลการนำเสนอต่อไปนี้

- แสดงดัชนีในการตรวจวัด, วิธีการเก็บตัวอย่าง, วิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือมาตรการที่เป็นยอมรับของหน่วยงานราชการไทย
- ผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมวิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบกับมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
- แสดงภาพถ่ายขณะทำการเก็บตัวอย่าง, ภาพเครื่องมือขณะตรวจวัดและภาพถ่ายสถานที่ตรวจวัด

1.5 แผนการดำเนินการ

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ อครา สุขุมวิท (ชื่อเดิม โฮเทล วิสต้า สุขุมวิท 6) (เอกสารเปลี่ยนชื่อโครงการ แสดงดังภาคผนวกที่ 3) ของบริษัท วรณยিং ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเมื่อ 4 มีนาคม 2563 ทางบริษัท วรณยিং ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จึงได้จัดทำมีแผนการก่อสร้างโครงการและแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง แสดงดังตารางที่ 1.5-1 และตารางที่ 1.5-2 ตามลำดับ

ตารางที่ 1.5-1 แผนการก่อสร้าง

รายละเอียด	เดือนที่							
	4	6	8	10	12	14	16	18
1. งานปรับพื้นที่และทำฐานราก	■							
2. งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม		■	■	■	■	■		
4. งานระบบสาธารณูปโภค			■	■	■	■	■	
5. งานตกแต่งภายใน ภายนอก เก็บงาน			■	■	■	■	■	
6. งานเก็บทำความสะอาด								■

ที่มา : บริษัท วรรณยิ่ง ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2562

ตารางที่ 1.5-2 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. สภาพภูมิประเทศ	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	**
2. คุณภาพอากาศและมลพิษทางอากาศ - ฝุ่นละออง	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	**
	- โรงเรียนวรรณวิทย์ (พื้นที่อ่อนไหว)	*	*	*	*	*	**
	- มลพิษทางอากาศ	✓	✓	✓	✓	✓	**
3. เสียงและความสั่นสะเทือน - ระดับเสียง	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	**
	- โรงเรียนวรรณวิทย์ (พื้นที่อ่อนไหว)	*	*	*	*	*	**
	- ความสั่นสะเทือน	✓	✓	✓	✓	✓	**
4. ทรัพยากรดินและการพังทลายของดิน	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	**
	- โรงเรียนวรรณวิทย์ (พื้นที่อ่อนไหว)	*	*	*	*	*	**
5. น้ำใช้	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	**
6. การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	- วางระบายน้ำบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	**

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

* อยู่ระหว่างการจัดหาสถานที่ตรวจวัดใหม่ เนื่องจากโรงเรียนวรรณวิทย์ปิดดำเนินการถาวร

** โครงการระงับการก่อสร้างเนื่องจากอยู่ในระหว่างการจัดหาผู้รับเหมา

ตารางที่ 1.5-2 (ต่อ) แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะก่อสร้าง

คุณภาพสิ่งแวดล้อม	ตำแหน่งตรวจวัด	แผนการตรวจวัดระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2568					
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
7. การจัดการมูลฝอย	- บริเวณที่พักลมูฝอยในพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	**
	- การจัดการมูลฝอย บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	**
	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	**
8. การคมนาคม	- ถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	**
9. การป้องกันอัคคีภัย	- บริเวณที่ติดตั้งถังดับเพลิง	✓	✓	✓	✓	✓	**
	- บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	**
	- บริเวณสายไฟและอุปกรณ์	✓	✓	✓	✓	✓	**
10. สาธารณสุข อาชีวอนามัย และความปลอดภัย	- คนงานก่อสร้างโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	**
	- บริเวณแหล่งที่พักคนงานก่อสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	**
11. สภาพเศรษฐกิจและสังคม	- พื้นที่ติดโครงการ พื้นที่ถัดจากบ้านติดรัศมี 100 เมตร จากขอบพื้นที่โครงการ พื้นที่อ่อนไหว และพื้นที่ตามแนวเส้นทางการขนส่งวัสดุและอุปกรณ์	-	-	-	-	-	**
12. การรับเรื่องร้องเรียน	- ผู้พักอาศัยข้างเคียงพื้นที่โครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	**

หมายเหตุ : ✓ ดำเนินการตรวจวัดตามมาตรการที่กำหนด

- โครงการได้ดำเนินการสำรวจสภาพเศรษฐกิจ-สังคมและความคิดเห็นของประชาชนปีละ 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2568

** โครงการระงับการก่อสร้างเนื่องจากอยู่ในระหว่างการจัดหาผู้รับเหมา

1.6 สถานภาพของโครงการปัจจุบัน

สถานภาพของโครงการ ณ วันที่สำรวจ เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2568 พบว่า โครงการอยู่ในช่วงงานเสาเข็มและงานฐานราก แสดงสถานภาพโครงการในปัจจุบันได้ดังภาพที่ 1.6-1

